

市街化調整区域における 自己用住宅の建築手引き



市街化調整区域の空き地等に自分の住宅を建てるためには、人（分家又は地縁の要件を持つ人等）と土地（線引き前から所有又は相続等）の要件を満足する必要があります。

自己用住宅を建築するために必要な、都市計画法上の要件及び基準をまとめておりますので参考にしてください。

この他にも建築可能な場合もありますので、詳しくは北播磨県民局加東土木事務所まちづくり建築課（TEL 0795-42-9407）へお問い合わせください。

加西市 建設部 都市計画課／建築課

令和7年2月21日改訂

目 次

市街化調整区域の建築について	1
市街化調整区域における住宅建築計画の判断フロー	2
【兵庫県基準】	
世帯分離のための住宅《分家住宅》	3
調整区域に住む者の住宅	5
既存集落における住宅	7
【特別指定区域】	
加西市地縁者等住宅区域に建築できる建築物	
《地縁者・地域勤労者住宅》	9
加西市新規居住者等住宅区域等に建築できる建築物《新規居住者等住宅》	14
加西市空家活用住宅区域に建築できる建築物《空家活用住宅》	16
【建築許可不要】	
一定の要件を満たす農業用倉庫及び農業者住宅《60条証明》	19
【参考資料】	
注意事項	21
都市計画法第43条第1項 建築許可申請書（様式）	22
（正本1部、副本1部、正本写し1部の計3部を市担当課へ提出）	
都市計画法施行規則第60条 開発許可等不要証明申請書（様式）	25
（正本1部、副本1部、正本写し1部の計3部を市担当課へ提出）	
加西市特別指定区域類型一覧（兵庫県告示別表第1、第2、第3）	29
加西市市街化調整区域まちづくり要綱	50



市街化調整区域の建築について

○市街化区域及び市街化調整区域の区域区分

都市計画区域とは、都市計画法で一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域として指定するものです。加西市の都市計画区域は、明石市、加古川市、高砂市、三木市、西脇市、小野市、播磨町、稲美町、加東市とともに東播都市計画区域に含まれています。

更に都市計画区域において、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地と健全な調和等を図るため、必要があるときは市街化区域及び市街化調整区域の区域区分を定めることができるとされています。

区域区分は、既に市街化を形成している区域及び概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である「市街化区域」と、市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分することをいいます。

○市街化調整区域の許可基準

市街化調整区域において、建物を建築しようとする者は、都市計画法第 43 条に基づく建築許可等の申請が必要です。

建築許可等は、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められる行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を定めたものに限り、認められています。（都市計画法第 34 条第 12 号、都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ハ）

●兵庫県条例「都市計画法施行条例」第 7 条に規定

許可基準 <例>

- ・別表第 2 の 1 の項 世帯分離のための住宅（分家住宅）
- ・別表第 2 の 2 の項 調整区域に住む者の住宅
- ・別表第 2 の 3 の項 既存集落における住宅
- ・特別指定区域 県告示別表第 1 の 7 の項 加西市地縁者等住宅活力維持型（地活 A）
- ・特別指定区域 県告示別表第 1 の 8 の項 加西市地縁者等住宅活力回復型（地活 B）
- ・特別指定区域 県告示別表第 1 の 9 の項 加西市地縁者等住宅活力増進型（地活 C）
- ・特別指定区域 県告示別表第 1 の 11 の項 加西市新規居住者等住宅型（地活 D）
- ・特別指定区域 県告示別表第 1 の 12 の項 加西市地区住民等小規模事業所型（地活 F）
- ・特別指定区域 県告示別表第 1 の 13 の項 加西市空家活用住宅型（地活 G）
- ・特別指定区域 県告示別表第 1 の 14 の項 加西市空家活用事業所型（地活 H）

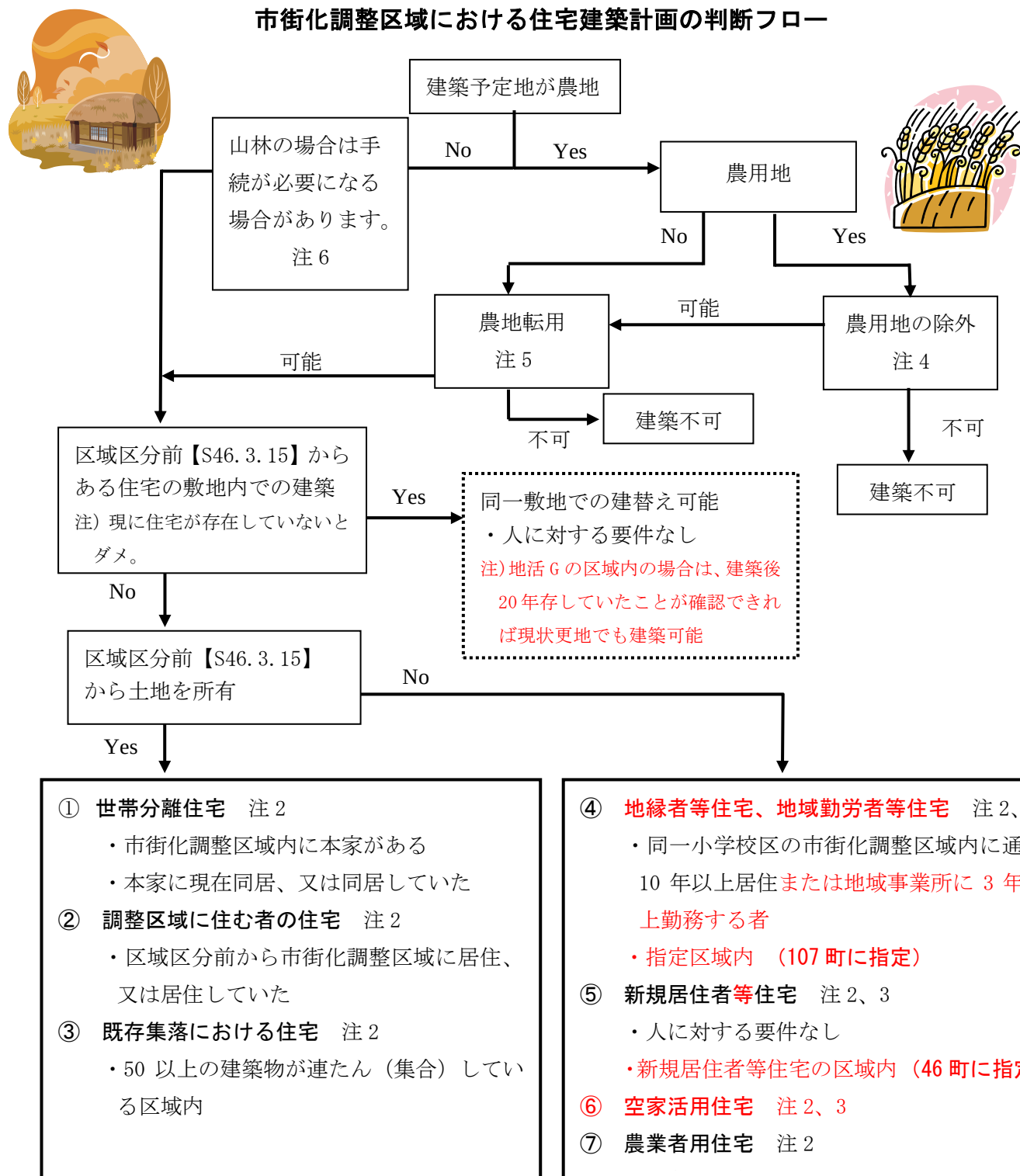
上記以外にも許可基準がありますので、詳しくは、北播磨県民局加東土木事務所
まちづくり建築課（TEL 0795-42-9407）へお問い合わせください。

○建築基準法による手続き

建築基準法は国民の生命、健康及び財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資するため、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低限の基準を定めた法律です。このため、建築主は、建物を建築するとき、建築確認等の申請が必要です。

建築確認等の申請は、北播磨県民局のまちづくり建築課のほかに、国、県の指定を受けた民間の確認検査機関に申請することができます。

市街化調整区域における住宅建築計画の判断フロー



＜ 備 考 ＞

注1. 建物を建築するときは、工事着手前に都市計画法及び建築基準法の手続きが必要です。

注2. 加西市土地利用計画の集落区域内(注2)における住宅建築については、市独自基準「加西市市街化調整区域まちづくり要綱(令和7年2月21日施行)」に従ってください。集落区域の範囲は都市計画課または建築課(市役所5F)で確認してください。

注3. 「地縁者等住宅」、「新規居住者住宅」及び「空家活用住宅」の区域は集落区域内に設定されています。各区域については加西市 Web サイト、都市計画課または建築課(市役所5F)で確認してください。

注4. 農用地の除外は、農政課(市役所4F)で確認してください。

注5. 農業者証明書、農地転用、農地の売買は、農業委員会事務局(市役所4F)で確認してください。

注6. 山林で必要な手続きは、農林整備課(市役所4F)で確認してください。

【兵庫県基準】別表第2の1の項 世帯分離のための住宅 《分家住宅》

都市計画法施行条例

別表第2の1の項 次のいずれかに該当する者が、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された日（以下「区域区分日」という。）前から所有し、又は区域区分日の前日における所有者若しくは相続等によりその者の地位を承継した者から区域区分日以後の相続等により承継し、若しくは承継することが確実な市街化調整区域内の土地で規則で定めるもの（以下「区域区分日前所有地」という。）において、婚姻等による別世帯の構成に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの

- (1) 市街化調整区域にある区域区分日前から親族が所有し、かつ、居住している住宅に、同居し、又は同居していた者
- (2) 市街化調整区域にある区域区分日以後に親族が所有し、かつ、居住している住宅に、通算して10年以上同居し、又は同居していた者

都市計画に関する手続等を定める規則

第6条の6 条例別表第2の1の項に規定する規則で定める土地は、次の各号のいずれかに該当する土地とする。

- (1) 条例別表第2の1の項(1)又は(2)に掲げる者が区域区分日前から所有しているもの
- (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である条例別表第2の1の項(1)又は(2)に掲げる者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

別表第1の1の項 条例別表第2の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅で次のいずれにも該当する住宅

- (1) 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。
- (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。

審査基準

- 1 土地又は建築物を所有しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続することが確実なもののことをいう。
- 4 婚姻等による別世帯の構成に伴い、新たに必要とするとは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (2) 既に別世帯を構成している世帯が、Uターンし故郷に定住する場合
- 5 親族とは、民法第725条に規定する親族のことをいう。
- 6 同居するとは、世帯構成員として同居することをいう。
- 7 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 8 建築物を建築しようとする土地（以下「建築予定地」という。）が既存の集落内又はその近接地にあり、かつ、必要な公共施設が整備された区域にあること。

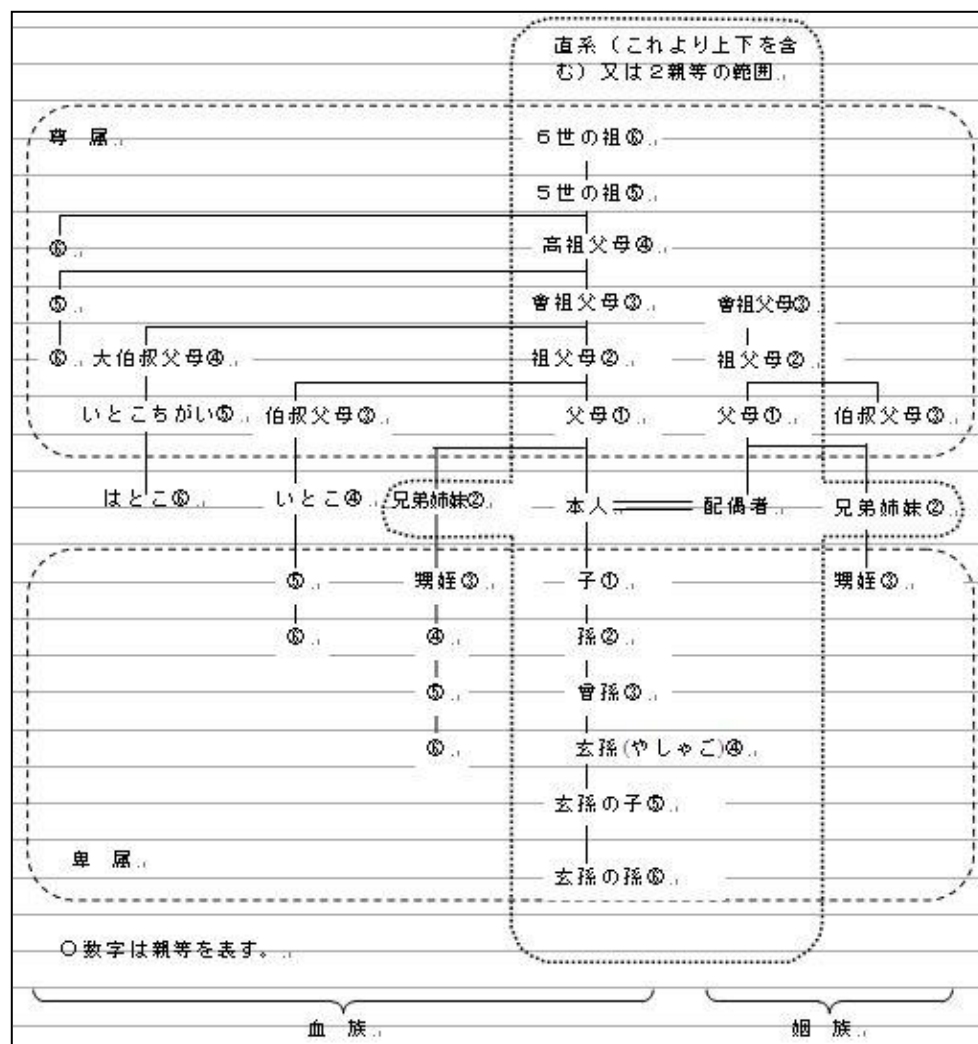
添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 元世帯から世帯分離する者と元世帯との関係を示す図書（戸籍謄本）
- 3 土地取得要件を証する図書（土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条地図（字限図）等）
- 4 元世帯の世帯構成員として同居していたこと等を証する図書（住民票等）
- 5 元世帯から世帯分離を行う必要性を示す図書（住民票又は婚約証明）
- 6 Uターン者においては、当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないことを示す図書（勤め先の所在等）
- 7 既存の集落内又は近接地で公共施設の整備された区域内であることを示す図書（付近見取図）
- 8 元世帯の住む住宅の位置図
- 9 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

「区域区分日前所有地」

- ① 申請者が区域区分日前（S46.3.15以前）に所有し、現在も所有している土地
- ② 区域区分日前の所有者（申請者の直系尊属か2親等以内の親族に限る）から相続等をした土地
- ③ 区域区分日前の所有者（申請者の直系尊属に限る）から相続等をする事が確実な土地
- ④ 区域区分日前の所有者（相続等した者の直系尊属か2親等以内の親族に限る）から相続等（複数回も可）した者（申請者の直系尊属か2親等以内の親族に限る）から相続等した土地
- ⑤ 区域区分日前の所有者（相続等した者の直系尊属か2親等以内の親族に限る）から相続等（複数回も可）した者（申請者の直系尊属に限る）から相続等する事が確実な土地



【兵庫県基準】別表第2の2の項 調整区域に住む者の住宅

都市計画法施行条例

別表第2の2の項 市街化調整区域に区域区分日前から居住し、又は居住していた者が、区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの

※「区域区分日前所有地」とは、次のいずれかに該当する土地のことをいう（条例別表第2の1の項及び規則第6条の7及び4ページの解説を参照のこと。）。

- (1) 建築予定者が区域区分日前から所有しているもの
- (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である建築予定者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第1の1の項 条例別表第2の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅

次のいずれにも該当する住宅

- (1) 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。
- (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。

審査基準

- 1 土地又は建築物を所有しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続することが確実なものであることをいう。
- 4 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とするとは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合
- 5 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 6 建築予定地が既存の集落内又はその近接地にあり、かつ、必要な公共施設が整備された区域にあること。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（住民票等）
- 3 土地取得要件を証する図書（土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条地図（字限図）等）
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 審査基準4を示す図書（別紙 事由を証するために必要な書面等参照）
- 6 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

別紙 事由を証するために必要な書面等

書面等 区 分	世帯全員の 住民票の写 し	現居住地を 明示した位 置図	現住宅の配 置図及び平 面図	現居住地の 土地登記事 項証明書又 は家屋登記 事項証明書	そ の 他
世 帯 分 離	○	○	○	○	
狭 小 過 密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老 朽 化	○	○	—	○	謄本は家屋登記事項証明書とする
借 家	○	○	—	○	契約書の写し
立 退 き	○	○	—	○	立ち退きすることが確実であることを示す書面
被 災	○	○	○	○	被災（罹災）証明書及び跡地の利用計画
疾病、公害	○	○	—	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
Ｕ タ ー ン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないことを示す図書

【兵庫県基準】別表第2の3の項 既存集落における住宅

都市計画法施行条例

別表第2の3の項 50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域内にある区域区分日前所有地において、転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅で規則で定めるもの

※「区域区分日前所有地」とは、次のいずれかに該当する土地のことをいう（条例別表第2の1の項及び規則第6条の7及び4ページの解説を参照のこと。）。

- (1) 建築予定者が区域区分日前から所有しているもの
- (2) 区域区分日の前日における所有者又は相続等によりその地位を承継した当該所有者の直系卑属若しくは2親等以内の親族から当該者の直系卑属又は2親等以内の親族である建築予定者が、区域区分日以後に相続等により承継し、又は承継することが確実なもの

都市計画に関する手続等を定める規則

別表第1の1の項 条例別表第2の1の項から3の項までに規定する規則で定める住宅

次のいずれにも該当する住宅

- (1) 建築物の延べ面積（自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。）が280平方メートル以下であること。
- (2) 建築物の敷地面積が500平方メートル以下であること。

審査基準

- 1 土地又は建築物を所有しているとは、当該土地又は建築物に係る所有権を登記していることをいう。
- 2 相続等とは、相続、贈与、売買又は交換のことをいう。
- 3 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続することが確実なもののことをいう。
- 4 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯の構成等に伴い、新たに必要とするとは、次のいずれかの場合に該当し、新たに住宅を建築することがやむを得ないことをいう。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、老朽化、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 疾病又は公害により転地せざるを得ない場合
- 5 50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域その他これに準ずる土地の区域とは、建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内で5ヘクタール以内の区域内に50以上、3ヘクタール以内の区域内に45以上、又は2ヘクタール以内の区域内に35以上の建築物が連たんしている土地の区域のことをいう。

この場合、「区域」はすべての内角が180度以下の外周線によって囲まれているものとし、「建築物」は敷地単位で一つの建築物として算入すること。
- 6 市街化区域と一体となって既存集落を構成する場合（市街化区域と市街化調整区域の境界部分に緑地を配置するなど、市街化調整区域の市街化を防止している地域を除く）は、建築予定地周辺の土地利用と整合が図られるとともに営農環境を阻害することがないものであること。
- 7 敷地面積が建築計画に対して過大な規模でないこと。
- 8 建築予定地が既存の集落内又はその近接地にあり、かつ、必要な公共施設が整備された区域にあること。

添付図書

当基準該当については、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 審査基準5を示す図書（建築物の連たん、敷地間隔等記入のこと）
- 3 土地の登記事項証明書及び不動産登記法第14条地図（字限図）等
- 4 戸籍謄本（相続等の場合）
- 5 審査基準4を示す図書（別紙 事由を証するために必要な書面等参照）
- 6 予定地周辺の土地利用と整合が図られるとともに営農環境を阻害することがないものであることを認める市町長の意見書。
- 7 その他、特別な事情が有る場合は、これを説明するために必要な図書

別紙 事由を証するために必要な書面等

書面等 区分	世帯全員の 住民票の写し	現居住地を 明示した位置図	現住宅の配置図及び平面図	現居住地の土地登記事項証明書又は家屋登記事項証明書	そ の 他
世帯分離	○	○	○	○	
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表
老朽化	○	○	—	○	謄本は家屋登記事項証明書とする
借家	○	○	—	○	契約書の写し
立退き	○	○	—	○	立ち退きすることが確実にあることを示す書面
被災	○	○	○	○	被災（罹災）証明書及び跡地の利用計画
疾病、公害	○	○	—	—	現居住地の付近見取図及び医師の診断書又は行政機関の証明書
Ｕターン	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等当該市街化調整区域に住宅を建設しても支障がないこと示す図書

【特別指定区域】加西市地縁者等住宅区域に建築できる建築物 《地縁者・地域勤労者住宅》

加西市の地縁者住宅は令和7年2月21日付け兵庫県告示により、従来の旧県条例第3の3の項に基づく基準から、以下の基準に変更となりました。（住宅に係る基準のみ抜粋）

令和7年2月21日兵庫県告示第 号

別表第1の7の項 開発区域周辺の市街化調整区域（区域区分の変更により市街化調整区域から市街化区域（工業地域又は工業専用地域である土地に限る。）となった土地を含む。）に通算して10年以上居住する者（以下「地縁者」という。）、地縁者の配偶者又は地縁者の2親等以内の者（以下「地縁者の配偶者等」という。）が、定住のために必要とする建築物であって、次のいずれかに該当するもの（別表第2の5の項に定めるものに限る。）

- (1) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅
- (2) 前号の建築物に附属するもの

別表第2の5の項 次の各号のいずれにも該当する建築物であること。

- (1) 建築物の敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が500㎡以下（敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。
- (2) 延べ面積が280㎡以下（延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。（戸建ての住宅又は戸建ての住宅で住宅で他の用途を兼ねるものについては自動車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。以下同じ。）
- (3) 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。
- (4) 自己若しくは自己の配偶者が建築物の敷地に係る所有権を有する（自己と自己の配偶者が所有権を共有することを含む。以下同じ。）又は自己若しくは自己の配偶者が直系尊属の者から所有者の地位を承継することが確実であること。

令和7年2月21日兵庫県告示第 号

別表第1の8の項 地縁者又は地縁者の配偶者等（以下「地縁者等」という。）が、定住、地域のまちづくり又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であって、次の各号のいずれかに該当するもの（別表第2の6の項に定めるものに限る。）

- (1) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅
- (2) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅であって、自己、自己の配偶者又はそれらの者のうちいずれかが役員となっている法人の業務の用に供する事業所（次のいずれかに掲げる用途に供するものに限る。）を兼ねるもの（以下「店舗等兼用住宅」という。）

ア 都市計画法（昭和43年法律100号）第34条第1号後段に規定する建築物と同じ用途

イ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3各号に掲げる建築物の用途（アに掲げる用途、暴力団事務所等、道路交通法施行規則（昭和35年総理府令第60号）第2条に規定する大型自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する事務所であって、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6m以上ある市道に接していないもの（以下「大型等運送事務所」という。）を除く。）

ウ 診療所

エ ペット美容室又は動物病院（以下「動物病院等」という。）

別表第1の9の項 市内の市街化調整区域、工業地域、準工業地域又は工業専用地域（市街化区域においては大字が北条町北条、北条町東南、北条町横尾及び北条町栗田に存するものを除く。）に存する事業所に長期間勤務することが見込まれるとして市長が認める者（以下「地域勤労者」という。）若しくは地域勤労者の配偶者又は地縁者等が、定住、地域のまちづくり又は自己の生計の維持のために

必要とする建築物であって、次の各号のいずれかに該当するもの（別表第2の7の項に定めるものに限る。）（地域勤労者及び地域勤労者の配偶者（以下「地域勤労者等」という。）においては、事業所周辺の区域に建築する場合に限る。）

- (1) 前項第1号に掲げる建築物
- (2) 前項第2号に掲げる建築物

別表第2の6の項及び別表2の7の項 次の各号のいずれにも該当する建築物であること。

- (1) 建築物の敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が500㎡以下（敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。
- (2) 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。
- (3) 第1号又は第2号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
ア 自己若しくは自己の配偶者が建築物の敷地に係る所有権を有する又は自己若しくは自己の配偶者が直系尊属の者から所有者の地位を承継することが確実であること。
イ 延べ面積が280㎡以下（延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。
- (4) 第2号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
ア 住宅に兼ねる用途に供する部分の床面積が50㎡以下であること（第2号ウの用途を除く。）。
イ 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。
ウ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。
エ 第2号エを兼ねる建築物にあっては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。
オ 第2号エを兼ねる建築物にあっては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6 m以上ある市道に接しているものであること。

審査基準

- 1 開発区域周辺とは、原則次のいずれかに該当する区域のことをいう。
 - (1) 開発区域のある小学校区の区域
 - (2) (1)に掲げる区域に隣接する大字の区域
- 2 通算して10年以上居住する者とは、居住しているか又は居住していたことが戸籍謄本附票等で確認できるもののことをいう。
- 3 所有権を有するとは、当該土地に係る所有権を登記していることをいう。
- 4 所有権を共有するとは、当該土地に係る所有権について持ち分の割合に関わらず2名以上で登記していることをいう。
- 5 承継することが確実なものとは、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続することが確実なものであることをいう。
- 6 地縁者とは、次のいずれかの場合に該当し、今後10年以上居住する見込みがある者をいう。なお、市街化調整区域内の自己所有住宅から移転する場合は、現住宅を除却することを原則とする。
 - (1) 転勤等に伴いUターンし故郷に定住する場合
 - (2) 現住居に狭小過密、借家、立退き又は被災の事情があり転居する場合
 - (3) 婚姻、離婚若しくは配偶者との死別を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (4) 日照・通風を確保する為など居住環境の改善を図る場合
 - (5) 区域区分日前所有地を承継する単身者が前各号に該当する戸建て住宅を必要とする場合
 - (6) 疾病又は公害により転居せざるを得ない場合
 - (7) 既存建築物の用途変更を行う場合
- 7 地域勤労者とは、次のいずれかの場合に該当し、今後10年以上居住する見込みがある者をいう。

- (1) 婚姻、離婚若しくは配偶者との死別を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合
 - (2) 現住居に借家の事情若しくは通勤利便性向上の目的があり転居する場合
 - (3) 区域区分日前所有地を承継する単身者が前各号に該当する戸建て住宅を必要とする場合
- 8 住宅の延べ面積から除くことができる自動車車庫及び物置の用に供される部分とは、自動車車庫、地下室（居室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分のことをいう。
- 9 敷地面積が500平方メートル以下とは、専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除いた敷地の面積が500平方メートル以下であることをいう。
- 10 都市計画法第33条第4項の規定に基づく基準として敷地面積の最低限度が市町の条例に定められている場合は、当該制限に適合していること。
- 11 立地について、あらかじめ土地利用計画に基づき市町長と協議し、これを了したものであること。
- ※その他、区域内では建築制限の緩和にあわせ、加西市市街化調整区域まちづくり要綱により建築ルールを定めています。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書（移転の場合は跡地の利用計画を含む）
- 2 市街化調整区域に居住していたことを示す図書（戸籍謄本附票等）
- 3 土地の所有を証する図書（土地登記事項証明書及び不動産登記法第14条地図（公図）等）
- 4 戸籍謄本、公正証書の写し等、相続することが確実であることを証する書類（相続等の場合）
- 5 新たに住宅を必要とする事由を示す図書（下表参照）
- 6 立地について市町長の意見書及び事前協議の内容を記載した図書
- 7 その他、当基準に該当することを説明するために必要な図書（加西市市街化調整区域まちづくり要綱別表第3参照）

事由を証するために必要な書面等

書面等 区分	世帯全員の住民票の写し	現居住地を明示した位置図	現住宅の配置図及び平面図	現居住地の土地又は家屋の登記事項証明書	その他
Ｕターンの	○	○	—	—	勤め先の所在図又は退職証明等Ｕターンの必要性を示す図書
狭小過密	○	○	○	○	現居住地の面積算定表 同居人全員（別世帯も含む）の住民票
別世帯の構成	○	○	—	—	戸籍謄本 結婚予定の場合は婚約証明書等
世帯分離	○	○	—	○	同居人全員（別世帯も含む）の住民票

書面等 区分	世帯全員の住所の 民票の 写し	現居住地 を明示し た位置図	現住宅 の配置 図及び 平面図	現居住地の 土地又は家 屋の登記事 項証明書	そ の 他
環 境 改 善	○	○	○	○	環境改善を行う必要があることが 判る写真等図書
借 家	○	○	—	—	契約書の写し
立 退 き	○	○	—	○	立退きすることが確実であることを 示す書面
被 災	○	○	—	○	被災（罹災）証明書
単 身 者	○	○	—	○	開発区域の土地の所有及び所有の経 緯を証する図書
疾 病、公 害	○	○	○	—	現居住地の付近見取図及び医師の 診断書又は行政機関の証明書
用 途 変 更	○	○	—	—	用途変更する家屋の登記事項証明 書等
通 勤 利 便 性 向 上	○	○	—	—	現居住地と開発区域、在職している 地域事業所の位置関係を示す図書

(解 説)

- 1 地縁者とは、開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住する者、していた者をいう。開発区域周辺とは、建築予定地と同じ小学校区をいう。つまり、ある小学校区に通算して10年以上居住する者、居住していた者は、その小学校区内であれば、自己用住宅を建築することができることとなる。

また、通算して10年以上居住している、居住していた場所の大字と隣接する大字であれば、異なる小学校区であっても、自己用住宅を建築することができる（具体例参照）。

※具体例：繁昌町（九会小学校区）の市街化調整区域に通算して10年以上居住している、居住していた者は、小学校区は違いますが、繁昌町と隣接する朝妻町、常吉町（富合小学校区）の市街化調整区域に自己用住宅を建築することができる。

- 2 地域勤労者とは、市内の市街化調整区域、工業地域、準工業地域若しくは工業専用地域に存する事業所（地域事業所）に連続して3年以上勤務している者で、事業所周辺に居住することが確実な者をいう。

市街化区域においては、大字が北条町北条、北条町東南、北条町横尾及び北条町栗田に存するものを除く。

- 3 北条小学校区と北条東小学校区は、地縁者の要件と建築できる場所の判断においては、一つの小学校区とみなす（具体例参照）。

※具体例：北条町古坂（北条小学校区）の市街化調整区域に通算して10年以上居住している、居住していた者は、小学校区は違いますが、北条町東高室（北条東小学校区）の市街化調整区域に自己用住宅を建築することができる。

- 4 市街化調整区域内に〇〇町又は〇〇町〇〇丁目として区分されている土地の区域がある場合は、これらを一の大字として取り扱う。
- 5 市街化調整区域に編入される前に同地において居住していた場合、この期間も居住期間に加えることができる。
- 6 過去に市街化調整区域であった敷地が、区域区分の変更により現在市街化調整区域以外の場合、当敷地から市街化調整区域への移転は当基準に該当しない。この場合、過去に市街化調整区域であった期間は当基準における居住期間に含める事はできない。
- 7 市街化調整区域内の自己所有住宅について市街化調整区域内に存する自己が所有する住宅は、審査基準6の（1）から（7）又は基準7の（1）から（3）のいずれかに該当し、当地において建て替えることができず、現住宅を除却し新たな土地において建築することがやむを得ない場合、当基準該当として取り扱うことができる。
- 8 市街化調整区域内の自己所有住宅について、新たな住宅を建築する場合、現住宅を除却せずに転売することは、市街化調整区域の住宅を増やし市街化を促進するおそれがあり都市計画法の趣旨に反するため、当基準で許可することはできない。ただし、本許可と同時に現住宅を農業用倉庫や他者が購入し農業者住宅又は分家住宅等の適法な建築物に用途変更の手続き等を行う場合は、現住宅の除却を行わなくとも許可出来る。
- 9 やむを得ず、菜園や駐車場等を建築敷地に含める場合については、敷地面積の内訳（建築敷地面積及び菜園等の土地の面積）を許可書に明記する。なお、菜園や駐車場等を建築敷地に含める場合は、その可否について予め北播磨県民局のまちづくり建築課に確認すること。

【特別指定区域】加西市新規居住者等住宅型に建築できる建築物 《新規居住者住宅》

加西市の新規居住者住宅は令和7年2月21日付け兵庫県告示により、以下の基準に変更となりました。（住宅に係る基準のみ抜粋）

令和7年2月21日兵庫県告示第 号

別表第1の10の項 居住者の減少に対処する必要がある集落又はその近接地（以下「人口減少集落等」という。）に居住している又は定住しようとする者（以下「新規居住者等」という。）が、人口減少集落等における定住又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であって、次の各号のいずれかに該当するもの（別表第2の8の項に定めるものに限る。）

- (1) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅
- (2) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅であって、自己、自己の配偶者又はそれらの者のうちいずれかが役員となっている法人の業務の用に供する事業所（次のいずれかに掲げる用途に供するものに限る。）を兼ねるもの（以下「店舗等兼用住宅」という。）

ア 都市計画法（昭和43年法律100号）第34条第1号後段に規定する建築物と同じ用途

イ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3各号に掲げる建築物の用途（アに掲げる用途、暴力団事務所等、道路交通法施行規則（昭和35年総理府令第60号）第2条に規定する大型自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する事務所であって、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6 m以上ある市道に接していないもの（以下「大型等運送事務所」という。）を除く。）

ウ 診療所

エ ペット美容室又は動物病院（以下「動物病院等」という。）

別表第2の8の項 次の各号のいずれにも該当する建築物であること。

- (1) 建築物の敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が500㎡以下（敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。
- (2) 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。
- (3) 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。
- (4) 別表第1の10の項第1号又は第2号に該当する建築物にあっては、延べ面積が280㎡以下（延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。
- (5) 別表第1の10の項第2号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 住宅に兼ねる用途に供する部分の床面積が50㎡以下であること（別表第1の10の項第2号ウの用途を除く。）。

イ 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。

ウ 別表第1の10の項第2号エに該当する建築物にあっては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。

エ 別表第1の10の項第2号エに該当する建築物にあっては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6 m以上ある市道に接しているものであること。

審査基準

- 1 居住者の減少に対処する必要がある集落又はその近接地
加西市市街化調整区域まちづくり要綱別表第11に掲げる地区
 - 2 建築予定地が1に掲げる地区のうち、次の各号のいずれかに指定されている区域であること。
 - (1) 加西市新規居住者等住宅型（地活D）
 - (2) 加西市地区住民等小規模事業所型（地活F）
 - 3 都市計画法第33条第4項の規定に基づく基準として敷地面積の最低限度が市町の条例に定められている場合は、当該制限に適合していること。
- ※その他、区域内では建築制限の緩和にあわせ、加西市市街化調整区域まちづくり要綱により建築ルールを定めています。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 現居住地における住民票の写し
- 3 同居する予定の世帯全員の住民票の写し
- 4 現居住地を明示した位置図
- 5 その他、当基準に該当することを説明するために必要な図書（加西市市街化調整区域まちづくり要綱別表第3参照）

【特別指定区域】加西市空家等活用住宅型に建築できる建築物 《空家活用住宅》

加西市では、令和7年2月21日付け兵庫県告示により、市街化調整区域内での空き家活用がしやすくなる以下の基準を新たに新設しました。（住宅に係る基準のみ抜粋）

令和7年2月21日兵庫県告示第 号

別表第1の13の項 市長が認める活用を促進すべき空家等を使用する新規居住者等が、定住又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であって、次の各号のいずれかに該当するもの（別表第2の11の項に定めるものに限る。）

- (1) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅
- (2) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅であって、自己、自己の配偶者又はそれらの者のうちいずれかが役員となっている法人の業務の用に供する事業所（次のいずれかに掲げる用途に供するものに限る。）を兼ねるもの（以下「店舗等兼用住宅」という。）

ア 都市計画法（昭和43年法律100号）第34条第1号後段に規定する建築物と同じ用途

イ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3各号に掲げる建築物の用途（アに掲げる用途、暴力団事務所等、道路交通法施行規則（昭和35年総理府令第60号）第2条に規定する大型自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する事務所であって、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6 m以上ある市道に接していないもの（以下「大型等運送事務所」という。）を除く。）

ウ 診療所

エ ペット美容室又は動物病院（以下「動物病院等」という。）

別表第2の11の項 次の各号のいずれにも該当する建築物であること。

- (1) 建築物の敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が500㎡以下（敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。
- (2) 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。
- (3) 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。
- (4) 区域区分に関する都市計画の決定により、市街化区域と市街化調整区域に区分された日（昭和46年3月16日。以下「線引き」という。）以前から建築されていることが明らかな既存建築物の敷地である土地、建築後10年以上経過していることが明らかな既存建築物の敷地であると市長が認める土地若しくは20年以上建築物が存していた敷地であったことが確実であると市長が認める土地の一部又は全部を含んだ土地を建築物の敷地とすること。
- (5) 別表第1の13の項第1号又は第2号に該当する建築物にあっては、延べ面積が280㎡以下（延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。
- (6) 別表第1の13の項第2号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

ア 住宅に兼ねる用途に供する部分の床面積が50㎡以下であること（別表第1の13の項第2号ウの用途を除く。）。

イ 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。

ウ 別表第1の13の項第2号エを兼ねる建築物にあっては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。

エ 別表第1の13の項第2号エを兼ねる建築物にあっては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6 m以上ある市道に接しているものであること。

令和7年2月21日兵庫県告示第 号

別表第1の14の項 市長が認める活用を促進すべき空家等を使用する事業者又は当該事業者である法人の役員（以下「空家活用事業者等」という。）が、市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク、若しくは災害発生による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善、又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であって、次の第1号に該当するもの、若しくは空家活用事業者等が、従業員の居住先の確保のために事業所の周辺において必要とする建築物であって、次の第2号から第4号のうちいずれかに該当するもの、又は第5号に該当するもの（別表第2の12の項に定めるものに限る。）

- (1) 略
- (2) 従業員の居住の用に供する戸建ての住宅
- (3) 従業員の居住の用に供する長屋又は共同住宅（既存建築物を用途変更するものに限る。）
- (4) 従業員の居住の用に供する寄宿舎又は下宿
- (5) 前各号の建築物に附属するもの

別表第2の12の項 次の各号のいずれにも該当する建築物であること。

- (1) 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。
- (2) 線引き以前から建築されていることが明らかな既存建築物の敷地である土地又は建築後10年以上経過していることが明らかな既存建築物の敷地であると市長が認める土地の一部若しくは全部を含んだ土地を建築物の敷地とすること。
- (3) 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。
- (4) 別表第1の14の項第1号又は第2号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
 - ア 敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が500㎡以下（敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。
 - イ 延べ面積が280㎡以下（延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。
- (5) 別表第1の14の項第3号又は第4号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。
 - ア 敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が1,000㎡以下（敷地面積が1,000㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。
 - イ 延べ面積が500㎡以下（延べ面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。
 - ウ 建築物の階数は地階を除く2以下（階数が2を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の階数以下）であること。
 - エ 建築物の最高高さは10m以下（最高高さが10mを超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の最高高さ以下）であること。

審査基準

- 1 市長が認める活用を促進すべき空家等
加西市市街化調整区域まちづくり要綱別表第1の13に掲げるもの
 - 2 予定建築物が1に掲げるもののうち、次の各号のいずれかに指定されている区域であること。
 - (1) 加西市空家活用住宅型（地活G）
 - (2) 加西市空家活用事業所型（地活H）
 - 3 都市計画法第33条第4項の規定に基づく基準として敷地面積の最低限度が市町の条例に定められている場合は、当該制限に適合していること。
- ※その他、区域内では建築制限の緩和にあわせ、加西市市街化調整区域まちづくり要綱により建築ルールを定めています。

添付図書

当基準に該当することは、次に掲げる添付図書により判断する。

- 1 理由書
- 2 現居住地における住民票の写し
- 3 同居する予定の世帯全員の住民票の写し
- 4 現居住地を明示した位置図
- 5 建築時期を証する図書
- 6 その他、当基準に該当することを説明するために必要な図書(加西市市街化調整区域まちづくり要綱別表第3参照)

【建築許可不要】一定の要件を満たす農業用倉庫及び農業者用住宅 <<60条証明>>

「農業用倉庫」は農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物として、「農業者用住宅」は農業、林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する建築物として、一定の要件を満たす場合は許可制度の適用除外とされている（都市計画法第29条第1項第2号及び第43条本文）。

このため、一定の要件を満たす農業用倉庫又は農業者用住宅の建築の際は、「開発許可等不要証明（60条証明）」の交付手続きが用意されている。

都市計画法施行規則

第60条 建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項（同法第88条第1項又は第2項において準用する場合を含む）の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項若しくは第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項又は第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を都道府県知事に求めることができる。

都市計画に関する手続等を定める規則

第17条 省令第60条の規定による証明書の交付を受けようとする者は、開発許可不要証明申請書に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。

- (1) 位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）
- (2) 付近見取図（縮尺3,000分の1以上のもの）
- (3) 地籍図
- (4) 敷地求積図
- (5) 土地利用計画図
- (6) 敷地断面図
- (7) 建築計画平面図
- (8) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

添付図書（県規則第17条第8号 知事が必要と認める図書）

(1) 農業用倉庫の申請の場合

- ・ 農業用倉庫を必要とする理由書
 - ・ 農業委員会の発行する農業者証明書
 - ・ 農業者証明書に記載された耕作地等を示す地図
 - ・ 建築しようとする土地の登記簿謄本
 - ・ 建築しようとする倉庫の付近見取り図、配置図、平面図及び立面図
 - ・ 既に所有している倉庫の位置図及び位置図及びその規模がわかる資料
 - ・ その他、証明者が証明書を交付するために必要とする資料
- 例）不動産登記法第14条地図（字限図）等、住民票等

(2) 農業者用住宅の申請の場合

- ・ 新たに住宅を必要とする（別の土地に建て替える）理由書
 - ・ 農業委員会の発行する農業者証明書
 - ・ 申請者の同一世帯全員の住民票
 - ・ 建築しようとする農業者用住宅の入居予定者及び建築主との続柄を示す書類
 - ・ 建築しようとする者の現住宅の付近見取り図及び間取り図
 - ・ 建築しようとする住宅の付近見取り図及び平面図
 - ・ 建築しようとする土地の登記簿謄本
 - ・ 農業者証明書に記載された耕作地等を示す地図
 - ・ その他、証明者が証明書を交付するために必要とする資料
- 例）不動産登記法第14条地図（字限図）等

※ 農業者証明書の発行の可否を必ず加西市農業委員会に確認してください（市役所 4F）

1 適用について

農地法第2条第4項に規定する「自作農」又は「小作農」者の住宅（以下「農業者用住宅」という。）及び農業用倉庫を建築する場合で、建築主からの願出に基づき、その計画が都市計画法第29条第1項第2号及び第2項第1号の規定に該当していると認められる場合、都市計画法施行規則第60条の規定による証明書（以下「60条証明書」という。）が交付される。

2 農業用倉庫の計画（規模、構造及び位置）が、次の基準に適合する場合

- 1) 耕作面積 50 アール以下については、延べ面積 100 ㎡以下とする。50 アールを超えた場合は、超えた面積 10 アールにつき 20 ㎡を加えた面積以下とする。ただし、収納する生産資材等の提出を求め、その規模が適当と認められる場合は、上記面積を超えることができる。なお、大規模なものは法第 34 条第 4 号に該当すれば、法第 29 条又は法第 43 条に基づき許可される。
- 2) 木造及び鉄骨造の 2 階までとし、最高の高さは 7 m 以下とする。ただし、収納する生産資材及び農機具等の資料の提出を求め適当と認められる場合は、それによることができる。
- 3) 住宅の敷地内、住宅の隣接地又は耕作地の周辺とする。

3 農業者用住宅の計画が、次の基準第 1 又は第 2 に適合する場合

「基準第 1」（現在住宅を有する場合）

現在住宅を有する農業を営む者（農地耕作を行っている世帯員を含む。以下「営農者」という。）が、新たに農業者用住宅を建築することは、原則として認められない。

また、現在住宅を有する営農者が、現住宅敷地以外の土地で建て替えることは、原則として認められない。

ただし、次の事情による場合は、認められる。

- 1) 世帯主以外の世帯員で、使用収益権に基づき農業を営む者が、新たな世帯を形成するために、農業者用住宅を耕作地周辺に建築する場合。
- 2) 現敷地以外の土地で建て替える場合で、現住宅が農業者用住宅として建築されたものでなく、かつ次のいずれかに該当する合理的な理由がある場合。ただし、移転地は現在居住している周辺とし、従前の住宅は除却する場合に限る。
 - ア 住環境が改善される次のいずれかの場合
 - a 住宅規模を改善するうえで、現敷地が狭隘な場合
 - b 安全性が高くなる場合
 - c 日照・通風等衛生上改善される場合
 - d 接道条件が改善される場合
 - イ 移転することにより、農作業の効率が改善される場合
- 3) その他の場合で、本庁建築指導課と協議の上、新たに農業者用住宅の建築が必要と認められる場合

「基準第 2」（現在住宅を有しない場合）

自己所有でない住宅に居住する営農者が、次の農業者用住宅を建築することは認められる。

- 1) 耕作地から 15 キロメートル以上離れた現借家等の住宅から移転し、耕作地から 15 キロメートル以内の合理的な土地（原則として同一市町内）に、農業者用住宅を建築する場合
- 2) 世帯分離等により借家に居住する営農者が、耕作地周辺に農業者用住宅を建築する場合
- 3) その他の場合で、本庁建築指導課と協議の上、新たに農業者用住宅の建築が必要と認められる場合

4 証明申請書の審査について

開発許可等不要証明書（60 条証明書）は、申請書及び次の添付図書、設計図書による審査の他、必要な場合は、現地調査による確認を受けた後、交付される。交付された開発許可等不要証明は、原本を建築確認申請書の正本に添付する。

- ・ 建築許可、開発許可等不要証明ともに、正本 1 部、副本 1 部、正本の写し 1 部の計 3 部を加西市建築課へ提出してください。
- ・ 市で事務処理後（約 1 週間）、北播磨県民局での審査となります。
- ・ 添付書類については、各申請項目の添付図書を参考にしてください。
詳しくは、北播磨県民局まちづくり建築課へ確認をお願いします。
- ・ 申請地が農地である場合は、加西市農政課（市役所 4F）、加西市農業委員会（市役所 4F）へ法令手続きの確認をお願いします。

正

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は
第一種特定工作物の新設許可申請書

都市計画法第43条第1項の規定により、 建築物 第一種特定工作物 の 新築 改築 用途の変更 の許可を申請します。		※ 手数料欄	
令和 年 月 日			
様			
許可申請者 住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）			
氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）			
電話 （ ） ー 番			
電子メール			
1	建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積	地目	
		面積	m ²
2	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途		
3	改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途		
4	建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由		
5	その他必要な事項		
※ 受付番号	令和 年 月 日 第 号		
※ 許可に付した条件			
※ 許可番号	令和 年 月 日 第 号		

※ 上記申請について審査の結果、適合しているので、条件を付して許可することとし、併せてこの旨を申請者に通知します。

※ 決 裁 欄			※ 合 議 欄		※担当者
		課 員			印
					TEL

※押印審査	※					課員
	地方機関名					

県収入証紙貼付欄

敷地の面積	手数料の額
0.1ha未満	6,900円
0.1ha以上0.3ha未満	18,000円
0.3ha以上0.6ha未満	39,000円
0.6ha以上1ha未満	69,000円
1ha以上	97,000円

- 備考1 許可申請者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 ※印のある欄は記入しないこと。
- 3 「その他必要な事項」の欄には、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設をすることについて他の法令による許可、認可等を要する場合には、その手続の状況を記載すること。

副

建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は
第一種特定工作物の新設許可通知書

※ 都市計画法第43条第1項の規定により、

建築物
第一種特定工作物

 の

新築
改築
用途の変更
新設

 に

 ついて、下記の条件を付して許可したので通知します。

第 号 ()
令和 年 月 日

印

1 許可申請者住所・氏名			
2 建築物を建築しようとする土地、用途の変更をしようとする建築物の存する土地又は第一種特定工作物を新設しようとする土地の所在、地番、地目及び面積		地目	
		面積	m ²
3 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物の用途			
4 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途			
5 建築しようとする建築物、用途の変更後の建築物又は新設しようとする第一種特定工作物が法第34条第1号から第10号まで又は令第36条第1項第3号ロからホまでのいずれの建築物又は第一種特定工作物に該当するかの記事及びその理由			
6 その他必要な事項			
※ 許可に付した条件			

備考 ※印のある欄は記入しないこと。

開発許可等不要証明申請書

都市計画法施行規則第60条の規定により、開発許可等を要しない旨の証明書の交付を申請します。 令和 年 月 日 様 申請者 住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地） ----- 氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名） ----- 電話（ ） - 番 電子メール				※手数料欄	
1	建築しようとする者の住所及び氏名				
2	建築地の所在、地番、地目及び面積		地目		
			面積	平方メートル	
3	区域区分		☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ その他の区域		
4	建築物等の用途				
5	建築物等の構造及び規模	構造	造 建		
		面積	平方メートル	高さ メートル	
6	その他必要な事項				
※	受付欄	証明年月日及び番号			
		令和 年 月 日 第 号			
※	地方機関名	備考			

注1 建築しようとする者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 「4 建築物等の用途」は建築地における主要用途を記載すること。

3 「建築物等の構造及び規模」について、既存の建築物等が存する場合、既存の建築物等に係る内容と今回建築しようとする部分の内容を2段階で記載し、既存の建築物等に係る内容は括弧書で記載すること。

4 ※印のある欄は記入しないこと。

(申請書裏面)

手数料		円	※課員	印
県証紙貼付欄				
備考欄				

〈 審 查 票 〉

開発行為の有無	☐ 有 ☐ 無	造成行為の有無	☐ 有 ☐ 無	造成面積 ㎡ 盛土高さ m 切土高さ m	性質の変更	☐ 有 ☐ 無	土地の面積 ㎡ 土地の利用状況 () 土地の地目 ()	公共施設の整備	☐ 有 ☐ 無	☐ 里道・水路の改変 ☐ 道路整備 ☐ 公園整備 ☐ その他 ()	
工事種別	☐ 新 築（敷地増の増築を含む。） ☐ 改 築 ☐ 用途変更										
29条1項2号	43条1項本文	農家証明 ☐ 適 ☐ 否									
		☐ 農業等を営む者の住宅 ☐ 基準1 現在住宅を有する場合 ☐ 世帯主以外の者が使用収益権を有する ☐ 現敷地以外で建て替え ☐ その他 ☐ 基準2 現在住宅を有しない場合 ☐ 耕作地から15km以上離れている ☐ 借家に同居する営農者の世帯分離 ☐ その他					☐ 農業用施設等 用途 () 規模 ☐ 適 ☐ 否 耕作面積 _____ ㎡ 建物の延べ面積 _____ ㎡ 建築物の構造 ☐ 木造 ☐ 鉄骨造 建築物の最高高さ _____ m				
29条1項10号 43条1項2号	非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為及び建築物の新築等 ☐ 適 ☐ 否										
29条1項11号	令22条	☐ 1号 仮設建築物の建築等に係る開発行為 ☐ 2号 附属建築物の建築に係る開発行為 ☐ 3号 建築物の増築等に係る開発行為 ☐ 4号 建築物の改築等に係る開発行為 ☐ 5号 用途変更を伴う小規模な改築に係る開発行為 ☐ 6号 34条1号該当業種の小規模な新築に係る開発行為						予定建築物の用途 () その他（規模等） ()			
43条1項	3号	☐ 仮設建築物の新築									
	4号	☐ 旧住宅地造成事業区域内の新築等									
	5号	令35条	☐ 通常の管理行為、軽易な行為等								
☐ 1号 附属建築物の建築 ☐ 2号 建築物の改築・用途変更（10㎡以内） ☐ 3号 34条1号該当業種の小規模な建築物の建築（50㎡以内、50%以上、外） ☐ 4号 土木事業等一時的に使用するための第一種特定工作物の新設											
その他	（例：用途変更を伴わない増改築、旧法43条1項6号ロ 等）										
備考欄											

開発許可等不要証明書

※ 都市計画法施行規則第 60 条の規定により、開発許可等を要しないことを証明します。

令和 年 月 日 第 一 号

申請者氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）

様



1	建築しようとする者の住所及び氏名				
2	建築地の所在、地番、地目及び面積			地目	
				面積	平方メートル
3	区域区分	☐ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域 ☐ その他の区域			
4	建築物等の用途				
5	建築物等の構造及び規模	構造	造 建		
		面積	平方メートル	高さ	メートル
6	その他必要な事項				
7	備考				

注 ※印は、記入しないこと。

加西市特別指定区域類型一覽

(県告示別表第 1、2、3)

加西市特別指定区域類型一覧

区域の名称	建築できる建築物の用途（別表第1）	建築できる建築物の規模等（別表第2）
1 工場、店舗等 周辺区域（中国 道加西インタ ー北部産業施 設集積型）	次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するもの（別表第2の1の項に定めるものに限る。） (1) 工場その他これに類するもの（建築基準法（昭和25年法律201号）別表第2（る）の項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営むものを除く。） (2) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（は）の項第5号に規定する建築物に限る。） (3) 事務所その他これに類するもの（暴力団排除条例（平成22年兵庫県条例第35号）第2条第6号に掲げる暴力団事務所等（以下「暴力団事務所等」という。）を除く。） (4) 自動車車庫 (5) 倉庫 (6) 研究所その他これに類するもの (7) 一般貨物自動車運送事業の用に供するもの (8) 市長が、市民の雇用及び就業の機会の創出に資する事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障がなく、かつ、地域への貢献、地区の意向等を踏まえて地域振興のために特に必要があると認めるもの (9) 前各号の建築物に附属するもの	別表第1の1の項第2号に該当する建築物にあつては、延べ面積が500㎡以下であること。
2 工場、店舗等 周辺区域（県道 大和北条停車 場線沿道産業 施設集積型）	次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するもの (1) 工場その他これに類するもの（建築基準法別表第2（る）の項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営むものを除く。） (2) 事務所その他これに類するもの（暴力団事務所等を除く。） (3) 自動車車庫 (4) 倉庫 (5) 研究所その他これに類するもの (6) 一般貨物自動車運送事業の用に供するもの (7) 市長が、市民の雇用及び就業の機会の創出に資する事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障がなく、かつ、地域への貢献、地区の意向等を踏まえて地域振興のために特に必要があると認めるもの (8) 前各号の建築物に附属するもの	

3 工場、店舗等 周辺区域（鶴野 南町国道372号 沿道産業集積 型）	次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するもの (1) 工場その他これに類するもの（建築基準法別表第2（る）の項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営むものを除く。） (2) 事務所その他これに類するもの（暴力団事務所等を除く。） (3) 自動車車庫 (4) 倉庫 (5) 研究所その他これに類するもの (6) 一般貨物自動車運送事業の用に供するもの (7) 市長が、市民の雇用及び就業の機会の創出に資する事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障がなく、かつ、地域への貢献、地区の意向等を踏まえて地域振興のために特に必要があると認めるもの (8) 前各号の建築物に附属するもの	
4 工場、店舗等 周辺区域（県道 玉野倉谷線沿 道商業・サービ ス施設集積型）	次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するもの（別表第2の2の項に定めるものに限る。） (1) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (2) 診療所 (3) ホテル又は旅館（専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設であると市長が認めるもの及び加西市モーテル類似施設の建築の規制に関する条例（昭和57年加西市条例第20号）第3条第1項に規定する市長の同意を得られないものを除く。） (4) 物品販売業を営む店舗（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第2号に規定するものを除き、市長が地域振興に資すると認めるものに限る。） (5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（は）の項第5号に規定する建築物に限り、前号に掲げるものを除く。） (6) 市長が、市民の雇用及び就業の機会の創出に資する事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障がなく、かつ、地域への貢献、地区の意向等を踏まえて地域振興のために特に必要があると認めるもの (7) 前各号の建築物に附属するもの	(1) 別表第1の4の項第1号、第2号又は第5号に該当する建築物にあっては、延べ面積が500㎡以下であること。 (2) 別表第1の4の項第4号に該当する建築物にあっては、物品販売業を営む店舗の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下であること。
5 工場、店舗等 周辺区域（県道	次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するもの（別表第2の3の項に定めるも	別表第1の5の項第2号に該当する建築物にあっては、延べ面積が500㎡以下であるこ

玉野倉谷線沿道流通業施設集積型)	のに限る。) (1) 工場その他これに類するもの（建築基準法別表第2（る）の項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営むものを除く。) (2) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（は）の項第5号に規定する建築物に限る。) (3) 事務所その他これに類するもの（暴力団事務所等を除く。) (4) 自動車車庫 (5) 倉庫 (6) 研究所その他これに類するもの (7) 一般貨物自動車運送事業の用に供するもの (8) 市長が、市民の雇用及び就業の機会の創出に資する事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障がなく、かつ、地域への貢献、地区の意向等を踏まえて地域振興のために特に必要があると認めるもの (9) 前各号の建築物に附属するもの	と。
6 工場、店舗等周辺区域(畑町 県道三木宍粟線沿道産業施設集積型)	次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するもの（別表第2の4の項に定めるものに限る。) (1) 工場その他これに類するもの（建築基準法別表第2（る）の項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営むものを除く。) (2) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（は）の項第5号に規定する建築物に限る。) (3) 事務所その他これに類するもの（暴力団事務所等を除く。) (4) 自動車車庫 (5) 倉庫 (6) 研究所その他これに類するもの (7) 一般貨物事業者運送事業、特定貨物運送事業又は貨物軽自動車運送事業の用に供するもの (8) 市長が、市民の雇用及び就業の機会の創出に資する事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障がなく、かつ、地域への貢献、地区の意向等を踏まえて地域振興のために特に必要があると認めるもの (9) 前各号の建築物に付属するもの	別表第1の6の項第2号に該当する建築物にあっては、延べ面積が500㎡以下であること。
7 地域活力再	開発区域周辺の市街化調整区域（区域区分の変更により市街化調整区域から市街化区	次の各号のいずれにも該当する建築物であること。

生等区域(加西市地縁者等住宅活力維持型(地活A))	域(工業地域又は工業専用地域である土地に限る。)となった土地を含む。)に通算して10年以上居住する者(以下「地縁者」という。)、地縁者の配偶者又は地縁者の2親等以内の者(以下「地縁者の配偶者等」という。)が、定住のために必要とする建築物であって、次のいずれかに該当するもの(別表第2の5の項に定めるものに限る。) (1) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅 (2) 前号の建築物に附属するもの	(1) 建築物の敷地面積(専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。)が500㎡以下(敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下)であること。 (2) 延べ面積が280㎡以下(延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下)であること。(戸建ての住宅又は戸建ての住宅で住宅で他の用途を兼ねるものについては自動車庫及び物置の用に供される部分の面積を除く。以下同じ。) (3) 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあつては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 (4) 自己若しくは自己の配偶者が建築物の敷地に係る所有権を有する(自己と自己の配偶者が所有権を共有することを含む。以下同じ。)又は自己若しくは自己の配偶者が直系尊属の者から所有者の地位を承継することが確実であること。
8 地域活力再生等区域(加西市地縁者等住宅活力回復型(地活B))	地縁者又は地縁者の配偶者等(以下「地縁者等」という。)が、定住、地域のまちづくり又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であって、次の各号のいずれかに該当するもの(別表第2の6の項に定めるものに限る。) (1) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅 (2) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅であって、自己、自己の配偶者又はそれらの者のうちいずれかが役員となっている法人の業務の用に供する事業所(次のいずれかに掲げる用途に供するものに限る。)を兼ねるもの(以下「店舗等兼用住宅」という。) ア 都市計画法(昭和43年法律100号)第34条第1号後段に規定する建築物と同じ用途 イ 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3各号に掲げる建築物の用途(アに掲げる用途、暴力団事務所等、道路交通法施行規則(昭和35年総理府令第60号)第2条に規定する大型自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する事務所であって、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6m以上ある市道に接してい	次の各号のいずれにも該当する建築物であること。 (1) 建築物の敷地面積(専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。)が500㎡以下(敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下)であること。 (2) 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあつては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 (3) 別表第1の8の項第1号又は第2号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 自己若しくは自己の配偶者が建築物の敷地に係る所有権を有する又は自己若しくは自己の配偶者が直系尊属の者から所有者の地位を承継することが確実であること。 イ 延べ面積が280㎡以下(延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合

	ないもの（以下「大型等運送事務所」という。）を除く。） ウ 診療所 エ ペット美容室又は動物病院（以下「動物病院等」という。） (3) 都市計画法第34条第1号に掲げる建築物と同じ用途のもの (4) 建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げる建築物 (5) 加西市協創のまちづくり条例（令和元年条例第12号）第2条第2号に規定する地域団体の事務所、集会所、休憩所又は公衆便所 (6) 前各号の建築物に附属するもの	は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。 (4) 別表第1の8の項第2号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 住宅に兼ねる用途に供する部分の床面積が50㎡以下であること（別表第1の8の項第2号ウの用途を除く。）。 イ 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。 ウ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 エ 別表第1の8の項第2号エを兼ねる建築物にあつては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。 オ 別表第1の8の項第2号エを兼ねる建築物にあつては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6m以上ある市道に接しているものであること。 (5) 別表第1の8の項第3号又は第4号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 延べ面積が200㎡以下（延べ面積が200㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。 イ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 ウ 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。
9 地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））	市内の市街化調整区域、工業地域、準工業地域又は工業専用地域（市街化区域においては大字が北条町北条、北条町東南、北条町横尾及び北条町栗田に存するものを除く。）に存する事業所に長期間勤務することが見込まれるとして市長が認める者（以下「地域勤労者」という。）若しくは地域勤労者の配偶者又は地縁者等が、定住、地域のまちづくり又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であつて、次の各号のいずれかに該当するもの（別表第2の7の項	次の各号のいずれにも該当する建築物であること。 (1) 建築物の敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が500㎡以下（敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。 (2) 一の敷地で行われる建築物の建築にあつて土地の形質の変更を伴う場合にあつては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであ

	に定めるものに限る。)(地域勤労者及び地域勤労者の配偶者(以下「地域勤労者等」という。))においては、事業所周辺の区域に建築する場合に限る。) (1) 前項第1号に掲げる建築物 (2) 前項第2号に掲げる建築物 (3) 前項第3号に掲げる建築物 (4) 前項第4号に掲げる建築物 (5) 前項第5号に掲げる建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの	ること。 (3) 別表第1の9の項第1号又は第2号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 自己若しくは自己の配偶者が建築物の敷地に係る所有権を有する又は自己若しくは自己の配偶者が直系尊属の者から所有者の地位を承継することが確実であること。 イ 延べ面積が280㎡以下(延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下)であること。 (4) 別表第1の9の項第2号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 住宅に兼ねる用途に供する部分の床面積が50㎡以下であること(別表第1の8の項第2号ウの用途を除く。) イ 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。 ウ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 エ 別表第1の8の項第2号エを兼ねる建築物にあっては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。 オ 別表第1の8の項第2号エに兼ねる建築物にあっては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6m以上ある市道に接しているものであること。 (5) 別表第1の9の項第3号又は第4号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 延べ面積が200㎡以下(延べ面積が200㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下)であること。 イ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 ウ 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。
--	--	--

10 地域活力再生等区域(加西市新規居住者等住宅型(地活D))	居住者の減少に対処する必要がある集落又はその近接地(以下「人口減少集落等」という。)に居住している又は定住しようとする者(以下「新規居住者等」という。)が、人口減少集落等における定住又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であって、次の各号のいずれかに該当するもの(別表第2の8の項に定めるものに限る。) (1) 8の項第1号に掲げる建築物 (2) 8の項第2号に掲げる建築物 (3) 8の項第3号に掲げる建築物 (4) 8の項第4号に掲げる建築物 (5) 前各号の建築物に附属するもの	次の各号のいずれにも該当する建築物であること。 (1) 建築物の敷地面積(専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。)が500㎡以下(敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下)であること。 (2) 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 (3) 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあつては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 (4) 別表第1の10の項第1号又は第2号に該当する建築物にあつては、延べ面積が280㎡以下(延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下)であること。 (5) 別表第1の10の項第2号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 住宅に兼ねる用途に供する部分の床面積が50㎡以下であること(別表第1の8の項第2号ウの用途を除く。) イ 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。 ウ 別表第1の8の項第2号エに該当する建築物にあつては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。 エ 別表第1の8の項第2号エに該当する建築物にあつては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6m以上ある市道に接しているものであること。 (6) 別表第1の10の項第3号又は第4号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 延べ面積が200㎡以下(延べ面積が200㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下)であること。
--	---	--

		イ 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4 m以上であること。
11 地域活力再生等区域(加西市地縁者等小規模事業所型(地活E))	地縁者等が、定住又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であって、次の各号のいずれかに該当するもの(別表第2の9の項に定めるものに限る。) (1) 自己、自己の配偶者又はそれらの者のうちいずれかが役員となっている法人の業務の用に供する事業所であって、次の各号のいずれかに該当するもの ア 建築基準法施行令第130条の5の3第3号に掲げるもの イ 動物病院等 (2) 前号に掲げる事業所と自己の居住の用に供する戸建ての住宅を兼ねるもの (3) 第1号に掲げるもの以外の自己、自己の配偶者又はそれらの者のうちいずれかが役員となっている法人の業務の用に供する事業所であって次の各号のいずれにも該当しないもの ア 建築基準法別表第2(ほ)の項第2号及び第3号、(へ)の項第3号及び第5号並びに(わ)の項第5号に掲げるもの イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項、第6項、第7項又は第11項に該当する営業に係るもの ウ 建築基準法別表第2(に)の項第3号、(り)の項第2号並びに(る)の項第1号、第2号及び第3号に掲げるもの エ 結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの オ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令(昭和46年政令第300号)第7条各号に掲げるもの及びその管理施設 カ 資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)第2条第13項に規定する指定副産物を破碎施設等を用いて再資源化する施設及びその管理施設 キ 大型等運送事務所、暴力団事務所等及び汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営する事務所であって、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員	次の各号に掲げる建築物に応じ、当該各号に定める要件のいずれにも該当する建築物であること。 (1) 別表第1の11の項第1号又は第2号に該当する建築物 ア 建築物の敷地面積(専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。)が500㎡以下(敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下)であること。 イ 延べ面積が200㎡以下(延べ面積が200㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下)であること。 ウ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 エ 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 オ 別表第1の11の項第2号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること (ア) 別表第1の11の項第1号イに該当する建築物にあつては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。 (イ) 別表第1の11の項第1号イに該当する建築物にあつては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6 m以上ある市道に接しているものであること。 カ 別表第1の11の項第1号アに該当する場合を除き、前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4 m以上であること。 キ 事業所にあつては、時間貸しオフィスなど一時的にその建築物の一部又は全部を賃貸借することで収益を得る事業の用に供す

	が6 m以上ある市道に接していないもの（以下「危険物等運送事務所」という。） ク 建築基準法施行令第130条の5の2各号に規定する建築物（建築基準法別表第2（わ）の項第5号に掲げるものを除く。） （4）前号の事業所と自己の居住の用に供する戸建ての住宅を兼ねるもの （5）前各号の建築物に附属するもの	るものでないこと。 （2）別表第1の11の項第3号又は第4号に該当する建築物 ア 建築物の敷地面積が1,000㎡以下（敷地面積が1,000㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。 イ 建築物の建築面積が600㎡以下（建築面積が600㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の建築面積以下）であること。 ウ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 エ 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 オ 事業所にあつては、時間貸しオフィスなど一時的にその建築物の一部又は全部を賃貸借することで収益を得る事業の用に供するものでないこと。
12 地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））	開発区域周辺の市街化調整区域（区域区分の変更により市街化調整区域から市街化区域（準工業地域、工業地域又は工業専用地域である土地に限る。）となった土地を含む。）に居住する者（以下「地区住民」という。）、地区住民の配偶者、地域勤労者等、地縁者等又は新規居住者等が、人口減少集落等における定住又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であつて、次の各号のいずれかに該当するもの（別表第2の10の項に定めるものに限る。） （1）地区住民、地区住民の配偶者、地域勤労者等又は地縁者等（以下「地区住民等」という。）が必要とする前項第1号に掲げる建築物 （2）地区住民等が必要とする前項第2号に掲げる建築物 （3）地区住民等が必要とする前項第3号に掲げる建築物 （4）地区住民等が必要とする前項第4号に掲げる建築物 （5）新規居住者等が必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅	次の各号に掲げる建築物に応じ、当該各号に定める要件のいずれにも該当する建築物であること。 （1）別表第1の12の項第1号又は第2号に該当する建築物 ア 建築物の敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が500㎡以下（敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。 イ 延べ面積が200㎡以下（延べ面積が200㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。 ウ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 エ 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 オ 別表第1の12の項第2号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれ

	(6) 新規居住者等が必要とする 8 の項第 2 号に掲げる店舗等兼用住宅 (7) 新規居住者等が必要とする 8 の項第 3 号に掲げる建築物 (8) 新規居住者等が必要とする 8 の項第 4 号に掲げる建築物 (9) 前各号の建築物に附属するもの	にも該当すること (ア) 別表第1の11の項第1号イに該当する建築物にあっては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。 (イ) 別表第1の11の項第1号イに該当する建築物にあっては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が 6 m 以上ある市道に接しているものであること。 カ 別表第 1 の11の項第 1 号アに該当する場合を除き、前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が 4 m 以上であること。 キ 事業所にあつては、時間貸しオフィスなど一時的にその建築物の一部又は全部を賃貸借することで収益を得る事業の用に供するものでないこと。 (2) 別表第 1 の12の項第 3 号又は第 4 号に該当する建築物 ア 建築物の敷地面積が1,000㎡以下（敷地面積が1,000㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。 イ 建築物の建築面積が600㎡以下（建築面積が600㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の建築面積以下）であること。 ウ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 エ 一の敷地で行われる建築物の建築にあつて土地の形質の変更を伴う場合にあつては、当該変更が都市計画法第 4 条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 オ 事業所にあつては、時間貸しオフィスなど一時的にその建築物の一部又は全部を賃貸借することで収益を得る事業の用に供するものでないこと。 (3) 別表第 1 の12の項第 5 号又は第 6 号に該当する建築物 ア 建築物の敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が500㎡以下（敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。 イ 延べ面積が280㎡以下（延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合
--	--	---

		は、当該既存建築物の延べ面積以下) であること。 ウ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 エ 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 オ 別表第1の12の項第6号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 (ア) 住宅に兼ねる用途に供する部分の床面積が50㎡以下であること(別表第1の8の項第2号ウの用途を除く。) (イ) 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。 (ウ) 別表第1の8の項第2号エに該当する建築物にあっては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。 (エ) 別表第1の8の項第2号エに該当する建築物にあっては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6m以上ある市道に接しているものであること。 (4) 別表第1の12の項第7号又は第8号に該当する建築物にあっては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 建築物の敷地面積(専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。)が500㎡以下(敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下) であること。 イ 延べ面積が200㎡以下(延べ面積が200㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下) であること。 ウ 一の敷地で行われる建築物の建築にあたって土地の形質の変更を伴う場合にあっては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 エ 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 オ 前面道路は、敷地と接する全ての範囲において幅員が4m以上であること。
--	--	---

13 地域活力再生等区域(加西市空家活用住宅型(地活G))	市長が認める活用を促進すべき空家等を使用する新規居住者等が、定住又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であって、次の各号のいずれかに該当するもの(別表第2の11の項に定めるものに限る。) (1) 自己の居住の用に供する戸建ての住宅 (2) 8の項第2号に掲げる店舗等兼用住宅 (3) 都市計画法第34条第1号に掲げる建築物と同じ用途のもの(既存建築物を用途変更(用途変更と併せて増築又は改築することを含む。以下同じ。)するものに限る。) (4) 建築基準法施行令第130条の5の2各号に掲げる建築物(既存建築物を用途変更するものに限る。) (5) 前各号の建築物に附属するもの	次の各号のいずれにも該当する建築物であること。 (1) 建築物の敷地面積(専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。)が500㎡以下(敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下)であること。 (2) 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 (3) 一の敷地で行われる建築物の建築にあつて土地の形質の変更を伴う場合にあつては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 (4) 区域区分に関する都市計画の決定により、市街化区域と市街化調整区域に区分された日(昭和46年3月16日。以下「線引き」という。)以前から建築されていることが明らかな既存建築物の敷地である土地、建築後10年以上経過していることが明らかな既存建築物の敷地であると市長が認める土地若しくは20年以上建築物が存していた敷地であったことが確実であると市長が認める土地の一部又は全部を含んだ土地を建築物の敷地とすること。 (5) 別表第1の13の項第1号又は第2号に該当する建築物にあつては、延べ面積が280㎡以下(延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下)であること。 (6) 別表第1の13の項第2号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 住宅に兼ねる用途に供する部分の床面積が50㎡以下であること(別表第1の8の項第2号ウの用途を除く。) イ 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。 ウ 別表第1の8の項第2号エを兼ねる建築物にあつては、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下であること。 エ 別表第1の8の項第2号エを兼ねる建
--------------------------------------	---	---

		建築物にあつては、前面道路が国道、主要地方道、県道又は敷地と接する全ての範囲において幅員が6 m以上ある市道に接しているものであること。 (7) 別表第1の13の項第3号又は第4号に該当する建築物にあつては、延べ面積が200㎡以下（延べ面積が200㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。
14 地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））	市長が認める活用を促進すべき空家等を使用する事業者又は当該事業者である法人の役員（以下「空家活用事業者等」という。）が、市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク、若しくは災害発生による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善、又は自己の生計の維持のために必要とする建築物であつて、次の第1号に該当するもの、若しくは空家活用事業者等が、従業員の居住先の確保のために事業所の周辺において必要とする建築物であつて、次の第2号から第4号のうちいずれかに該当するもの、又は第5号に該当するもの（別表第2の12の項に定めるものに限る。） (1) 自己の業務の用に供する次のいずれかに掲げる用途に供する事業所（既存建築物を用途変更するものに限る。） ア 事務所その他これに類するもの（大型等運送事務所、暴力団事務所等及び危険物等運送事務所を除く。） イ 倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (2) 従業員の居住の用に供する戸建ての住宅 (3) 従業員の居住の用に供する長屋又は共同住宅（既存建築物を用途変更するものに限る。） (4) 従業員の居住の用に供する寄宿舍又は下宿 (5) 前各号の建築物に附属するもの	次の各号のいずれにも該当する建築物であること。 (1) 一の敷地で行われる建築物の建築にあつて土地の形質の変更を伴う場合にあつては、当該変更が都市計画法第4条第12項に規定する開発行為に該当しないものであること。 (2) 線引き以前から建築されていることが明らかな既存建築物の敷地である土地又は建築後10年以上経過していることが明らかな既存建築物の敷地であると市長が認める土地の一部若しくは全部を含んだ土地を建築物の敷地とすること。 (3) 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 (4) 別表第1の14の項第1号又は第2号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が500㎡以下（敷地面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。 イ 延べ面積が280㎡以下（延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。 (5) 別表第1の14の項第3号又は第4号に該当する建築物にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 敷地面積（専用通路部分で規模、形状等が適当であるものを除く。）が1,000㎡以下（敷地面積が1,000㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の敷地面積以下）であること。 イ 延べ面積が500㎡以下（延べ面積が500㎡を超える既存建築物を用途変更する場合

		は、当該既存建築物の延べ面積以下) であること。 ウ 建築物の階数は地階を除く 2 以下 (階数が 2 を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の階数以下) であること。 エ 建築物の最高高さは 10m 以下 (最高高さが 10m を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の最高高さ以下) であること。 (6) 事業所にあつては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 時間貸しオフィスなど一時的にその建築物の一部又は全部を賃貸借することで収益を得る事業の用に供するものでないこと。 イ 市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善が必要な事業所にあつては、従業員が主に公共交通機関を利用して通勤している事業所又は事業所内の密集度が高く従業員間の社会的距離の確保が困難である事業所が、加西市よりも人口が多い市区町村又は人口密度が高い市区町村内であつて、用途地域の指定のある地域から移転又は分散 (既存事業所を残し複数の事業所を確保することをいう。以下同じ。) するものであること。 ウ 市長が認める災害発生による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善が必要な事業所にあつては、災害の発生のおそれが高い土地から災害の発生のおそれが低い土地へ移転又は分散するものであること。
15 地域活力再生等区域 (ベルデしもさと型)	次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するもの (別表第 2 の 13 の項に定めるものに限る。) (1) 戸建ての住宅 (2) 戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供するもの (兼用できる用途は、建築基準法施行令第 130 条の 3 各号に規定するもの (大型等運送事務所及び暴力団事務所等を除く。)) 又は診療所に限る。) (3) 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物に応じ、当該各号に定める要件を満たすものであること。 (1) 別表第 1 の 15 の項第 1 号、第 2 号、第 3 号、第 6 号、第 7 号及び第 8 号のうちいずれかに該当する建築物にあつては、延べ面積が 280㎡以下であること。 (2) 別表第 1 の 15 の項第 2 号に該当する建築物にあつては、前号に掲げる要件のほか、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 住宅に兼ねる用途に供する部分の床面

	の（建築基準法別表第2（い）の項第4号に規定する建築物に限る。） (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（は）の項第5号に規定する建築物に限る。） (8) 事務所その他これに類するもの（大型等運送事務所、暴力団事務所等及び危険物等運送事務所を除く。） (9) 公民館、集会所その他これらに類するもの（周辺地域の住民を対象とするものに限る。） (10) 幼保連携型認定こども園 (11) 前各号の建築物に附属するもの	積が50㎡以下であること イ 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。 (3) 事業所にあつては、時間貸しオフィスなど一時的にその建築物の一部又は全部を賃貸借することで収益を得る事業の用に供するものでないこと。
16 地域資源活用区域（鶴野飛行場南部歴史資源活用型）	市長が本地区固有の地域資源の活用に資すると認める建築物で、次の各号のいずれかに該当するもの (1) 休憩所 (2) 公衆便所 (3) 展示施設 (4) 前各号の建築物に附属するもの	
17 地域資源活用区域（加西市農業資源活用型）	農業に関する地域資源の活用に資する建築物であつて、次の各号のいずれかに該当するもの（別表第2の14の項に定めるものに限る。） (1) 次のいずれかに該当する建築物であつて、農業に関する地域資源の活用に資する事業の用に供するもの ア 工場（食料品製造業又は飲料・たばこ・飼料製造業の用に供するものに限る。） イ 倉庫（倉庫業を営むものを除く。） ウ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築基準法施行令第130条の5の2第4号又は第130条の5の3第2号に掲げるものに限る。） エ 事務所その他これに類するもの（大型等運送事務所、暴力団事務所等及び危険物等運送事務所を除く。） オ 休憩所又は公衆便所 カ 建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げるもの キ 畜舎 (2) この項の区域内において(1)の建築物を使用して農業に関する地域資源の活用に資する事業を営む者又は当該事業を営む法	次の各号に掲げる建築物に応じ、当該各号に定める要件に該当する建築物であること。ただし、第1号に限り、雇用人数、市内生産品の使用量などから特に加西市の農業発展に資すると市長が認める場合はこの限りではない。 (1) 別表第1の17の項第1号ア又はイに該当する建築物においては、延べ面積が1,500㎡以下であること。 (2) 別表第1の17の項第1号ウ、エ、オ又はカに該当する建築物においては、延べ面積が500㎡以下であること。 (3) 別表第1の17の項第2号に該当する建築物においては、延べ面積が280㎡以下（延べ面積が280㎡を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。 (4) 別表第1の17の項第3号に該当する建築物においては、次に掲げる要件のいずれにも該当すること。 ア 延べ面積が280㎡以下（延べ面積が280㎡

	人（当該事業を営む場所を当該法人の主たる事業所とするものに限る。次号において同じ。）の役員となっている者が定住のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅 (3) この項の区域内において(1)の建築物を使用して農業に関する地域資源の活用に資する事業を営む者又は当該事業を営む法人の役員となっている者が定住のために必要とする自己の居住の用に供する戸建ての住宅であって、次に掲げる用途を兼ねるもの ア 都市計画法第34条第1号後段に規定する建築物の用途 イ 建築基準法施行令第130条の3各号に規定する建築物の用途（アに掲げる用途、大型等運送事務所及び暴力団事務所等を除く。） ウ 飲食店 (4) 前各号の建築物に附属するもの	を超える既存建築物を用途変更する場合は、当該既存建築物の延べ面積以下）であること。 イ 延べ面積の2分の1以上を自己の居住の用に供すること。 ウ 別表第1の17の項第3号に掲げる住宅に兼用する用途に供する部分の床面積が50㎡以下であること。
18 工場等誘導区域(加西市既存事業所活用型)	市街化調整区域（過去に市街化調整区域であったが、区域区分の変更により市街化調整区域以外である土地を除く。以下この項において同じ。）に建築（用途変更を含む。）されてから通算して10年以上営まれている事業所の事業環境の改善のために行う当該事業所の建て替えに係る建築物（以下「敷地拡張事業所」という。）、又は廃業等により業種若しくは事業者が変更された事業所の現敷地若しくは事業所跡地において、市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク、若しくは災害発生による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善のために必要な事業所、又は市長が認める地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所の建て替えに係る建築物（以下、「用途変更事業所」という。）であって、次の各号のいずれかに該当するもの（別表第2の15の項に定めるものに限る。）（ただし、市長が認める地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所であって、本項に該当する建築物として許可を受けて建築された事業所の建て替えについては、上記「10年以上」を「5年以上」と読み替える。） (1) 工場その他これに類するもの（建築基準法別表第2（る）の項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに規定する事業	次の各号のいずれにも該当する建築物であること。 (1) 敷地拡張事業所においては、建築物の敷地面積が1,000㎡以下であるか、又は建て替え前の敷地面積の1.5倍を超えないものであること。ただし、市長が認める地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所については、建築物の敷地面積が建て替え前と合わせて10,000㎡以下であるか、又は建て替え前の敷地面積の1.5倍を超えないものとする。 (2) 用途変更事業所においては、次のいずれにも該当するものであること ア 建築物の敷地面積が10,000㎡以下であるか、又は建て替え前の敷地面積を超えないものであること。ただし、市長が認める地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所については、建築物の敷地面積が10,000㎡以下であるか、又は建て替え前の敷地面積の1.5倍を超えないものとする。 イ 市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善が必要な事業所にあつては、従業員が主に公共交通機関を利用して通勤している事業所又は事業所内の密集度が高く従業員間の社会的距離の確保が困難である事業所が、加西市よりも人口が多い市区町村

	を営むものを除く。） (2) 事務所その他これに類するもの（暴力団事務所等を除く。） (3) 倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (4) 研究所その他これに類するもの (5) 一般貨物自動車運送業、特定貨物自動車運送業又は貨物軽自動車運送業を営む事業の用に供するもの (6) 前各号の建築物に附属するもの	又は人口密度が高い市区町村内であって、用途地域の指定のある地域から移転又は分散するものであること。 ウ 市長が認める災害発生による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善が必要な事業所にあつては、災害の発生のおそれが高い土地から災害の発生のおそれが低い土地へ移転又は分散するものであること。 (3) その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるものであること。 (4) 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 【別表第3】 地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所は次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するものとする。 (1) 雇用者（雇用する予定の者も含む。）の50%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者も含む。）事業所 (2) 自己の原材料、部品の50%以上を加西市内に存する事業所から購入している事業所 (3) 自己の生産物の50%以上を原材料又は部品として加西市内に存する事業所に納入している事業所 (4) 自己の売上金額の50%以上を加西市内に存する事業所と取引している事業所 (5) 本社又は本店を加西市内に置き、法人として30人以上雇用し、かつ、雇用者（雇用する予定の者も含む。）の25%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者も含む。）事業所 (6) 市の産業振興に係る計画に掲げる周辺地域の産業振興に必要とする右欄のいずれかの業種に該当し、かつ、雇用者（雇用する予定の者も含む。）の25%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者も含む。）事業所 第6号の事業に該当する業種は、日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）に定める次の中分類コードに該当する業種とする。 12 木材・木製品製造業（家具を除く） 18 プラスチック製品製造業 22 鉄鋼業
--	---	---

		24 金属製品製造業 25 はん用機械器具製造業 26 生産用機械器具製造業 27 業務用機械器具製造業 31 輸送用機械器具製造業
19 工場等誘導区域(加西市地域産業振興型)	市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク若しくは災害発生による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善が必要な事業所、又は市長が認める地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所であって、次の各号のいずれかに該当するもの（別表第2の16の項に定めるものに限る。） (1) 工場その他これに類するもの（建築基準法別表第2（る）の項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営むものを除く。） (2) 事務所その他これに類するもの（暴力団事務所等を除く。） (3) 倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (4) 研究所その他これに類するもの (5) 一般貨物自動車運送業、特定貨物自動車運送業又は貨物軽自動車運送業を営む事業の用に供するもの (6) 前各号の建築物に附属するもの	次の各号のいずれにも該当する建築物であること。 (1) 建築物の敷地面積について、建築物の敷地面積が10,000㎡以下であるか、又は従前の建築物の敷地から移転若しくは分散する場合は従前の敷地面積を超えないものであること。ただし、市長が認める地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所については、建築物の敷地面積が10,000㎡以下であるか、又は従前の建築物の敷地から移転する場合は従前の敷地面積の1.5倍を超えないものとする。 (2) その周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるものであること。 (3) 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 (4) 次の各号のいずれにも該当する建築物であること。 (1) 建築物の敷地面積が10,000㎡以下であるか、又は従前の建築物の敷地から移転若しくは分散する場合は従前の敷地面積を超えないものであること。ただし、市長が認める地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所については、建築物の敷地面積が10,000㎡以下であるか、又は従前の建築物

	の敷地から移転する場合は従前の敷地面積の1.5倍を超えないものとする。 (2) 周辺の地域における環境の保全上支障がないと市長が認めるものであること。 (3) 地域への貢献、地区の意向等を踏まえて市長が認めるものであること。 (4) 市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善が必要な事業所にあつては、従業員が主に公共交通機関を利用して通勤している事業所又は事業所内の密集度が高く従業員間の社会的距離の確保が困難である事業所が、加西市よりも人口が多い市区町村又は人口密度が高い市区町村内であつて、用途地域の指定のある地域から移転又は分散するものであること。 (4) 市長が認める災害発生による事業継続に係るリスクの低減に資する事業環境の改善が必要な事業所にあつては、災害の発生のおそれが高い土地から災害の発生のおそれが低い土地へ移転又は分散するものであること。
	【別表第3】 地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所は次の各号に掲げるもののうちいずれかに該当するものとする。 (1) 雇用者（雇用する予定の者も含む。）の50%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者も含む。）事業所 (2) 自己の原材料、部品の50%以上を加西市内に存する事業所から購入している事業所 (3) 自己の生産物の50%以上を原材料又は部品として加西市内に存する事業所に納入している事業所 (4) 自己の売上金額の50%以上を加西市内に存する事業所と取引している事業所 (5) 本社又は本店を加西市内に置き、法人として30人以上雇用し、かつ、雇用者（雇用する予定の者も含む。）の25%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者も含む。）事業所

		(6) 市の産業振興に係る計画に掲げる周辺地域の産業振興に必要とする右欄のいずれかの業種に該当し、かつ、雇用者（雇用する予定の者も含む。）の25%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者も含む。）事業所 第6号の事業に該当する業種は、日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）に定める次の中分類コードに該当する業種とする。 12 木材・木製品製造業（家具を除く） 18 プラスチック製品製造業 22 鉄鋼業 24 金属製品製造業 25 はん用機械器具製造業 26 生産用機械器具製造業 27 業務用機械器具製造業 31 輸送用機械器具製造業
--	--	---

加西市

市街化調整区域まちづくり要綱

加西市市街化調整区域まちづくり要綱

(目的)

第1条 この要綱は、特別指定区域制度（特別指定区域（都市計画法施行条例（平成14年兵庫県条例第25号。以下「県条例」という。）第8条第3項に基づき知事が指定した区域をいう。以下同じ。）における都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第12号又は都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第36条第1項第3号ハに基づき定められた県条例第7条第2号又は第9条第3号の基準による建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。）の建築等の許可に係る制度をいう。以下同じ。）の運用に必要な事項及び加西市まちづくり要綱（平成20年加西市訓令第29号）第3条第3項第4号エに規定する区域（以下「集落区域」という。）及びオに規定する区域（以下「特定区域」という。）並びに空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例（令和4年兵庫県条例第22号。以下「県空家特区条例」という。）第10条第1項の規定に基づき兵庫県知事が指定した空家等活用促進特別区域（以下「空家特区」という。）において建築物を建築する者に必要な協力を要請するための基準を定めることにより、加西市まちづくり要綱第3条第1項に規定する加西市土地利用計画に即した秩序あるまちづくりを推進することを目的とする。

(適用区域)

第2条 この要綱を適用する区域（以下「適用区域」という。）は、次に掲げる区域とする。

- (1) 特別指定区域のうち県条例別表第3の1の項として指定された区域（以下「駅、バスターミナル等周辺区域」という。）
- (2) 特別指定区域のうち県条例別表第3の2の項として指定された区域（以下「工場、店舗等周辺区域」という。）
- (3) 特別指定区域のうち県条例別表第3の3の項として指定された区域（以下「地域活力再生等区域」という。）
- (4) 特別指定区域のうち県条例別表第3の4の項として指定された区域（以下「公的賃貸住宅等供給区域」という。）
- (5) 特別指定区域のうち県条例別表第3の5の項として指定された区域（以下「工場等誘導区域」という。）
- (6) 特別指定区域のうち県条例別表第3の6の項として指定された区域（以下「沿道施設集約誘導等区域」という。）
- (7) 特別指定区域のうち県条例別表第3の7の項として指定された区域（以下「空地等適正管理区域」という。）
- (8) 特別指定区域のうち県条例別表第3の8の項として指定された区域（以下「地域資源活用区域」という。）
- (9) 加西市土地利用計画で定めた集落区域
- (10) 加西市土地利用計画で定めた特定区域
- (11) 空家特区

2 前項の規定にかかわらず次に掲げる区域については、この要綱は適用しない。

- (1) 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号）に基づく認可を受けた区域
- (2) 法第29条第1項に基づき住宅団地として開発行為の許可を受けた区域（特別指定区域制度による許可を受けた区域は除く。）
- (3) 既存宅地確認を受けた土地（都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成12年法律第73号）による改正前の法第43条第1項第6号ロの規定による知事の確認を受けた土地をいう。）の区域

(対象となる行為)

第3条 この要綱は、法第29条第1項、法35条の2第1項、法第42条第1項又は法第43条第1項の規定に

基づく許可（以下「許可」という。）を受けて建築される適用区域における建築物の新築、増築及び改築（以下「増改築」という。）並びに用途変更（それらの行為について以下「建築等」という。）に適用する。

（特別指定区域の建築物の用途）

第4条 特別指定区域制度による許可を受けて建築等を行うことができる建築物の用途は、県条例に基づく特別指定区域の指定等（以下「告示」という。）によるものとする。

（告示の用語に係る加西市の基準）

第5条 告示の用語に係る加西市の基準は、別表第1に定めるとおりとする。

（建築等を行う者等の要件）

第6条 駅、バスターミナル等周辺区域、地域活力再生等区域、公的賃貸住宅等供給区域及び地域資源活用区域において特別指定区域制度による許可を受ける戸建ての住宅（住宅以外の用途を兼ねるものを含む。以下同じ。）、長屋、共同住宅、寄宿舍及び下宿（以下「住宅等」という。）の建築等について、建築等を行う者の要件は別表第2に定めるとおりとし、要件を必要としないものも含め審査に必要な別表第3に定める図書を市長に提出するものとする。

2 駅、バスターミナル等周辺区域、工場、店舗等周辺区域、地域活力再生等区域、工場等誘導区域、沿道施設集約誘導等区域及び空地等適正管理区域において特別指定区域制度による許可を受ける事業所の建築等について、建築等を行う者の要件は別表第4に定めるとおりとし、要件を必要としないものも含め審査に必要な別表第5に定める図書を市長に提出するものとする。

3 地域資源活用区域において特別指定区域制度による許可を受ける建築物の建築等について、地域資源の活用に資する建築物の要件は別表第6に定めるとおりとし、要件を必要としないものも含め審査に必要な別表第7に定める図書を市長に提出するものとする。

4 前3項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、前3項の規定は適用しないことができる。

（1）法第29条第1項、第35条の2第1項、第42条又は第43条第1項の規定（特別指定区域制度に係る規定に限る。）に適合していると認められる場合

（2）現に特別指定区域制度による許可を受けて建築等された戸建ての住宅の用途変更を伴わない増改築で、建築物の敷地（以下「敷地」という。）の形状の変更を伴う場合

5 空家特区において空家の従前の用途を変更し、県空家特区条例第9条第2項第3号に掲げる空家等の活用を促進するための方針（以下「空家等活用方針」という。）に即した用途に供される建築物への用途変更の許可を受けて建築物の建築等を行う者は、別表第8に定める書面を市長に提出するものとする。

（連名の要件）

第7条 駅、バスターミナル等周辺区域、地域活力再生等区域及び地域資源活用区域において連名で自己の居住の用に供する戸建ての住宅の建築等を行う者となることができる者は、特別指定区域制度による許可の要件を満たす者（自然人に限る。）の配偶者又は2親等以内の者とする。

（市街化調整区域における現住宅の処分）

第8条 駅、バスターミナル等周辺区域、地域活力再生等区域及び地域資源活用区域において特別指定区域制度による許可を受ける自己の居住の用に供する戸建ての住宅の建築等について、建築等を行う者が当該開発区域以外の市街化調整区域に存する自己所有住宅から転居する場合は、原則その自己所有住宅を除却しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものを除くものとする。

（1）自己所有住宅の用途変更の手続等を行うことが確実であると認められる場合

（2）自己所有住宅に引き続き居住する世帯がいる場合

（3）告示別表第1の10の項、12の項又は13の項に規定する新規居住者等であるとして許可を受ける場合

（特別指定区域における建築物の規模）

第9条 駅、バスターミナル周辺区域、工場、店舗等周辺区域及び地域活力再生等区域において特別指定区域制度による許可を受けて建築等を行うことができる建築物の高さ、延べ面積及び敷地面積の基準は、別表第9に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築等については、適用しないことができる（告示別表第2に規定されている基準を除く。）。

- (1) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地を含む土地における建築等で市長がやむを得ないと認めるもの
- (2) 周辺の地域における環境の保全上支障のない計画であるとして開発区域が属する自治会が必要と認める建築等で市長がやむを得ないと認めるもの
(特別指定区域における建築物の意匠等)

第10条 駅、バスターミナル等周辺区域、工場、店舗等周辺区域及び地域活力再生等区域において特別指定区域制度による許可を受けて建築等を行うことができる建築物の意匠その他敷地内の環境整備の基準は、別表第10に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築等については、適用しないことができる。

- (1) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地を含む土地における建築等で市長がやむを得ないと認めるもの
- (2) 周辺の地域における環境の保全上支障のない計画であるとして開発区域が属する自治会が必要と認める建築等で市長がやむを得ないと認めるもの
- (3) 別表第10 中外壁の後退距離の基準について、その基準に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する建築等であるもの

ア 外壁若しくはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下である場合

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合
(戸建ての住宅の敷地面積の最低限度)

第11条 第9条に規定されているものを除き、集落区域内における戸建ての住宅の敷地面積の最低限度は、別表第11に定めるとおりとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築等については、適用しないことができる。

- (1) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地における建築等で市長がやむをえないと認めるもので、別表第11に定める各地区の敷地面積の最低限度からそれぞれ50㎡緩和した面積以上の敷地面積の場合
- (2) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地を含む土地における建築等で市長がやむを得ないと認めるもので、別表第11に定める各地区の敷地面積の最低限度からそれぞれ50㎡緩和した面積以上の敷地面積の場合
- (3) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地と一体的に利用していたとみなす土地における建築等で市長がやむを得ないと認めるもので、別表第11に定める各地区の敷地面積の最低限度からそれぞれ50㎡緩和した面積以上の敷地面積の場合
- (4) 周辺の地域における環境の保全上支障のない計画であるとして開発区域が属する自治会が必要と認める場合
(戸建ての住宅の敷地の専用通路)

第12条 集落区域内における戸建ての住宅の敷地の専用通路は、延長の限度を35mとし、専用通路の幅員は、延長が15m以下の場合は幅員2.0m以上、延長が15mを超え35m以下の場合は、幅員3.0m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築等については、適用しないことができる。

- (1) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地における建築等で市長がやむをえないと認めるもの
- (2) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地を含む土地における建築等で市長がやむを得ないと

認めるもの

- (3) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地と一体的に利用していたとみなす土地における建築等で市長がやむを得ないと認めるもの
- (4) 既存建築物など容易に除却できないもの又は農地など容易に建築物の建築の用に供する土地に転用できないものが専用通路に接する土地における建築等で市長がやむを得ないと認めるもの

(外壁の後退距離)

第13条 集落区域内における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は1.0m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築等については、適用しないことができる。

- (1) 外壁の後退距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合

ア 外壁若しくはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下である場合

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合

- (2) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地における建築等で市長がやむをえないと認めるもの
- (3) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地を含む土地における建築等で市長がやむを得ないと認めるもの

- (4) この要綱の施行日において現に建築物が存する敷地と一体的に利用していたとみなす土地における建築等で市長がやむを得ないと認めるもの

(災害の発生のおそれのある土地の区域内での建築等)

第14条 特別指定区域制度による許可を受けて建築等を行う者は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害警戒等区域」という。）並びに兵庫県が河川整備の目標としている降雨（以下「計画規模降雨」という。）により河川が氾濫した場合の洪水浸水想定区域（以下「計画規模浸水想定区域」という。）及び想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合の洪水浸水想定区域（以下「最大規模浸水想定区域」という。）の指定状況と開発区域との位置関係を確認しなければならない。

- 2 土砂災害警戒区域又は3.0m以上浸水するとされる計画規模浸水想定区域（以下「災害イエローゾーン」という。）に存する土地を開発区域の一部若しくは全部として特別指定区域制度による許可を受けて建築等を行う者は、災害の発生のおそれが高まった際に避難する場所又は施設（以下「避難場所等」という。）と避難経路について開発区域が属する自治会に確認の上、別表第12に定める図書を市長に提出しなければならない。

- 3 災害イエローゾーンに存する土地を開発区域の一部又は全部として特別指定区域制度（地域活力再生等区域を除く。）による許可を受けて事業所の建築等を行う者は、あらかじめ、発生のおそれのある災害に応じた自主防災マニュアルを作成し市長に提出しなければならない。

- 4 災害イエローゾーンに存する土地を開発区域の一部又は全部として特別指定区域制度による許可を受けて建築等を行う者は、建築物の階数について垂直避難可能な2以上にしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築等には、適用しないことができる。

- (1) 増改築又は用途変更にあつては、敷地に全ての居住者又は全ての従業者が収容できる2以上の階数の既存建築物が存していること。

- (2) 土砂災害警戒区域における建築等にあつては、災害を防止若しくは軽減する堰堤等の防災対策事業が実施された又は実施されることが確実であること。

- (3) 計画規模浸水想定区域における新築にあつては、計画規模降雨において3.0m以上建築物が浸水するおそれがないと認められる高さまで土地を造成する計画であること。

- (4) 計画規模浸水想定区域における建築等にあつては、開発区域から概ね500m以内に避難場所等があるこ

と。

(5) 事業所にあつては、前項に規定する自主防災マニュアルにおいて災害が予見される場合にその事業所を閉鎖する旨を明確にしていること。

(6) 建築等を行う建築物の位置が災害イエローゾーンから外れているなど建築物自体が被災する可能性がないことが明らかであること。

5 災害イエローゾーンに存する土地を開発区域の一部又は全部として特別指定区域制度による許可を受けて住宅等の建築等を行う者は、自己又は同居する者が災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第49条の10第1項に規定する避難行動要支援者（災害対策基本法第42条第1項に基づき作成した加西市地域防災計画に基づき作成した加西市災害時要配慮者避難支援計画で定める災害時要配慮者をいう。以下「要配慮者」という。）である場合、同項に規定する避難行動要支援者名簿（加西市災害時要配慮者支援計画における避難行動要支援者名簿をいう。）に記載しなければならない。

6 空家等活用方針に基づき建築物の用途変更に係る許可を受けようとする敷地の全部又は一部が、災害の発生のおそれのある土地の区域のうち、災害レッドゾーンとして定めている土地の区域にある場合、市長は、人身の安全確保のため、必要と認めるときは、当該許可を受けようとする者に対し、必要な措置を講ずるよう助言し、指導することができる。

（公共施設の整備）

第15条 特別指定区域制度による許可を受けて建築物の新築を行う者は、開発区域における汚水の処理について、加西市下水道条例（平成2年加西市条例第18号）第2条第3号に規定する公共下水道又は加西市生活排水処理施設の設置及び管理に関する条例（平成7年加西市条例第18号）第3条第2号に規定する処理施設に接続しなければならない。

（その他）

第16条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が定める。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、令和7年2月21日から施行する。

（加西市市街化調整区域まちづくり要綱の廃止）

2 加西市市街化調整区域まちづくり要綱（令和元年加西市訓令第13号）は、廃止する。

別表第1（第5条関係）

【告示の用語の意義】

用語	意義	該当する区域
1 市民の雇用及び就業の機会の創出に資する事業所	次の各号のいずれかに該当する事業所	告示別表第1の1の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（中国道加西インター北部産業施設集積型）
	(1) 当該開発区域において建築等を行う事業所での雇用者（雇用する予定の者を含む。）の50%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者を含む。）と市長が認める事業所	告示別表第1の2の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道大和北条停車場線沿道産業施設集積型）
	(2) 本社又は本店を加西市内に置き、法人として30人以上雇用し、かつ、雇用者（雇用する予定の者を含む。）の25%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者を含む。）と市長が認める事業所	告示別表第1の3の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（鵜野南町国道372号沿道産業集積型）
	(3) 市の産業振興に係る計画に掲げる周辺地域	告示別表第1の4の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道商業・サ

	の産業振興に必要とする日本標準産業分類（令和5年総務省告示第256号）に定める次のいずれかの中分類コードの業種に該当し、かつ、雇用者（雇用する予定の者も含む。）の25%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者を含む。）と市長が認める事業所 12 木材・木製品製造業（家具を除く。） 18 プラスチック製品製造業 22 鉄鋼業 24 金属製品製造業 25 はん用機械器具製造業 26 生産用機械器具製造業 27 業務用機械器具製造業 31 輸送用機械器具製造業 （4）その他市民の就業の機会の創出が見込まれ市の産業振興に必要と市長が認める事業所	サービス施設集積型）
		告示別表第1の5の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道流通業施設集積型）
		告示別表第1の6の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（畑町県道三木穴栗線沿道産業施設集積型）
2 周辺の地域における環境の保全上支障がない	次に掲げる用途に供する建築物でないこと。 （1）建築基準法別表第2（ほ）の項第2号及び第3号並びに（へ）の項第3号に掲げるもの （2）工場その他これに類するもの（建築基準法別表第2（る）の項第1号（1）から（22）まで及び（29）から（31）までに規定する事業を営むものに限る。） （3）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項、第6項又は第11項に該当する営業に係るもの （4）建築基準法別表第2（に）の項第3号、（り）の項第2号及び（る）の項第3号に掲げるもの （5）結婚式場、葬儀場その他これらに類するもの （6）廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和46年政令第300号）第7条各号に掲げるもの及びその管理施設 （7）資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）第2条第13項に規定する指	告示別表第1の1の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（中国道加西インター北部産業施設集積型）
		告示別表第1の2の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道大和北条停車場線沿道産業施設集積型）
		告示別表第1の3の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（鶴野南町国道372号沿道産業集積型）
		告示別表第1の4の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道商業・サービス施設集積型）
		告示別表第1の5の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道流通業施設集積型）
		告示別表第1の6の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（畑町県道三木穴栗線沿道産業施設集積型）
		告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）

	定副産物を破碎施設等を用いて再資源化する施設及びその管理施設 (8) 暴力団事務所等	告示別表第1の19の項に掲げる工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）
3 地域への貢献、地区の意向等	建築等を行う者が、当該開発区域が属する自治会に対して事業内容を説明し、概ね理解を得ていること。	告示別表第1の1の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（中国道加西インター北部産業施設集積型） 告示別表第1の2の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道大和北条停車場線沿道産業施設集積型） 告示別表第1の3の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（鶉野南町国道372号沿道産業集積型） 告示別表第1の4の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道商業・サービス施設集積型） 告示別表第1の5の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道流通業施設集積型） 告示別表第1の6の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（畑町県道三木穴栗線沿道産業施設集積型） 告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復

		型（地活B））
		告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））
		告示別表第1の10の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市新規居住者等住宅型（地活D））
		告示別表第1の11の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等小規模事業所型（地活E））
		告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））
		告示別表第1の13の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活G））
		告示別表第1の14の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））
		告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）
		告示別表第1の19の項に掲げる工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）
4 開発区域 周辺	現在市街化調整区域である土地の区域のうち、次の各号のいずれかに該当する区域 （1）当該開発区域が存する大字の区域 （2）当該開発区域が存する大字が属する別表第13に掲げる小学校の校区に存する大字の区域 （3）当該開発区域が存する大字の区域に隣接する大字の区域	告示別表第1の7の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A））
		告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B））
		告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））
		告示別表第1の11の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等小規模事業所型（地活E））
		告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））
5 市街化調整区域に通 算して10年 以上居住す	市街化調整区域に指定される前後を問わず、市街化調整区域（区域区分の変更に伴い市街化調整区域から現在市街化区域（現在工業地域又は工業専用地域である土地に限る。）となった土地を含	告示別表第1の7の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A））
		告示別表第1の8の項に掲げる地域活力

る者	む。)において居住した期間が通算して10年以上ある者(以下「地縁者」という。)	再生等区域(加西市地縁者等住宅活力回復型(地活B))
		告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地縁者等住宅活力増進型(地活C))
		告示別表第1の11の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地縁者等小規模事業所型(地活E))
		告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地区住民等小規模事業所型(地活F))
6 定住	概ね10年以上居住する見込みがあること。	告示別表第1の7の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地縁者等住宅活力維持型(地活A))
		告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地縁者等住宅活力回復型(地活B))
		告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地縁者等住宅活力増進型(地活C))
		告示別表第1の10の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市新規居住者等住宅型(地活D))
		告示別表第1の11の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地縁者等小規模事業所型(地活E))
		告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地区住民等小規模事業所型(地活F))
		告示別表第1の13の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市空家活用住宅型(地活G))
		告示別表第1の17の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市農業資源活用型)
7 地域のまちづくり	加西市協創のまちづくり条例(令和元年加西市条例第12号)第2条第2号に規定する地域団体が第11条に掲げる役割	告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地縁者等住宅活力回復型(地活B))
		告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地縁者等住宅活力増進型(地活C))
8 ペット美容室	建築等を行う者が当該開発区域で行う事業の主たる業種が主に家庭で飼育しているペットを	告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域(加西市地縁者等住宅活力回復

	対象とした美容行為又は理容行為を業として行う動物の愛護及び管理に関する法律（昭和48年法律第105号）第10条第1項に規定する第一種動物取扱業を営むものに該当するもので、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下のもの	型（地活B）） 告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C）） 告示別表第1の10の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市新規居住者等住宅型（地活D）） 告示別表第1の11の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等小規模事業所型（地活E）） 告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F）） 告示別表第1の13の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活G））
9 動物病院	建築等を行う者が当該開発区域で行う事業の主たる業種が主に家庭で飼育しているペットを対象とした医療行為を業として行う獣医療法（平成4年法律第46号）第2条第2項に規定する診療施設に該当するもので、畜舎の用に供する部分の床面積が10㎡以下のもの	告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B）） 告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C）） 告示別表第1の10の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市新規居住者等住宅型（地活D）） 告示別表第1の11の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等小規模事業所型（地活E）） 告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F）） 告示別表第1の13の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活G））
10 市内の市街化調整区域、工業地域、準工業地域又は工業専用地域に存する事業所に長期	市内の市街化調整区域、工業地域、準工業地域若しくは工業専用地域（市街化区域においては大字が北条町北条、北条町東南、北条町横尾及び北条町栗田に存するものを除く。）に存する事業所（以下「地域事業所」という。）に連続して3年以上勤務している者又は資本関係や役員構成等から地域事業所と同一とみなすことができる市内の事業所への勤務期間を含め地	告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C）） 告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））

間勤務する と見込まれ るとして市 長が認める 者	域事業所に連続して3年以上勤務している者 であって、事業所周辺に居住することが確実で あると市長が認める者（以下「地域勤労者」と いう。）	
11 事業所周 辺	現在市街化調整区域である土地の区域のうち、次 の各号のいずれかに該当する区域 (1) 地域勤労者又は技能実習生等の従業員が勤 務する地域事業所が存する大字と同じ大字に 存する開発区域 (2) 地域勤労者又は技能実習生等の従業員が勤 務する地域事業所が存する大字と同じ別表第 13 に掲げる小学校の校区に属する大字に存す る開発区域 (3) 地域勤労者又は技能実習生等の従業員が勤 務する地域事業所が存する大字が属する別表 第 13 に掲げる小学校の校区に隣接する大字の 区域に存する開発区域 (4) 地域勤労者又は技能実習生等の従業員が勤 務する地域事業所が存する大字の区域が隣接 する別表第 13 に掲げる小学校の校区に属する 大字に存する開発区域 (5) 地域勤労者又は技能実習生等の従業員が勤 務する地域事業所の敷地の区域が属する同じ 別表第13に掲げる工業地が存する小学校の校 区に属する大字に存する開発区域	告示別表第1の9の項に掲げる地域活力 再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進 型（地活C））
		告示別表第1の12の項に掲げる地域活力 再生等区域（加西市地区住民等小規模事業 所型（地活F））
		告示別表第1の14の項に掲げる地域活力 再生等区域（加西市空家活用事業所型（地 活H））
12 居住者の 減少に対処 する必要が ある集落又 はその近接 地	人口が最も多かった年から現在において人口が 減少している又は現在の人口構成から人口が 減少することが確実であり、人口減少に対処す る必要があると市長が認める別表第11に掲げ る大字（以下「人口減少集落」という。）とそ の大字が属する小学校区単位（北条小学校と北 条東小学校は2つの小学校区で一の小学校区 とみなす。）でのまちづくりを進めるため地域 主体で運営している加西市協創のまちづくり 条例第2条第2号で規定するふるさと創造会 議が属する校区（以下「人口減少集落等」とい う。）	告示別表第1の10の項に掲げる地域活力 再生等区域（加西市新規居住者等住宅型 （地活D））
		告示別表第1の12の項に掲げる地域活力 再生等区域（加西市地区住民等小規模事業 所型（地活F））
13 市長が認 める活用を 促進するべ き空家等	区域区分に関する都市計画の決定により、市街化 区域と市街化調整区域に区分された日（昭和46 年3月16日。以下「線引き」という。）以前に 建築されたことが明らかであると市長が認め	告示別表第1の13の項に掲げる地域活力 再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活 G））
		告示別表第1の14の項に掲げる地域活力

	る既存建築物とその敷地である土地、適法に建築されてから10年以上経過していることが明らかで加西市空き家バンク（加西市が運営する空家の活用促進を目的に情報を登録する制度全てを言う。以下同じ。）に登録されている若しくは登録されていたと市長が認める既存建築物とその敷地である土地又は線引き以前に若しくは線引き以後適法に建築され通算して20年以上建築物が存していた敷地であったことが確実であると市長が認める土地	再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））
14 市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善	加西市より人口が多い又は人口密度が高い市区町村（最新の国勢調査に基づくものに限る。）の用途地域が指定された区域に存する事業所のうち、従業員が主に公共交通機関を利用して通勤している事業所又は事業所内の密集度が高く従業員間の社会的距離の確保が困難な事業所が、感染症のまん延による出勤者減や事業所閉鎖など非常事における事業継続へのリスクヘッジのために、事業所の移転又は分散を行うこと。	告示別表第1の14の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））
		告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）
		告示別表第1の19の項に掲げる工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）
15 市長が認める災害発生による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善	土砂災害等警戒区域、3.0m以上浸水するとされる計画規模浸水想定区域、津波波源モデルを基にした津波浸水想定図による津波浸水想定区域若しくは高潮浸水想定区域の一部又は全部に存する事業所が、災害の発生など非常事における事業継続へのリスクヘッジのために事業所の移転又は分散を行うこと。	告示別表第1の14の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））
		告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）
		告示別表第1の19の項に掲げる工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）
16 市街化調整区域に建築されてから通算して10年以上営まれている事業所	市街化調整区域に指定される前後を問わず、現在市街化調整区域において、同一事業者（一般承継人及び一般承継人と認められる者を含む。）が同一業種の事業所を営んだ期間が、通算して10年以上ある事業所	告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）
17 建て替え	次の各号のいずれかに該当する行為 （1）現在市街化調整区域で当該開発区域である現敷地（敷地を拡張する場合は当該拡張部分を含む。）において建築等を行うこと。 （2）敷地拡張事業所にあつては、現在市街化調整区域である現敷地から移転又は分散して当該開発区域で建築等を行うこと。 （3）用途変更事業所にあつては、現在市街化調	告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）

	整区域で当該開発区域である事業所跡地（敷地を拡張する場合は当該拡張部分を含む。）において建築等を行うこと。	
18 事業所跡地	線引き以前に若しくは線引き以後適法に建築され通算して10年以上事業の用に供する建築物が存していた敷地であったことが確実であると市長が認める土地	告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）
19 市長が認める地域の経済基盤を活かした事業を営む事業所	次の各号のいずれかに該当するもの （1）当該開発区域において建築等を行う事業所における雇用者（雇用する予定の者を含む。）の50%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者も含む。）と市長が認める事業所 （2）自己の原材料や部品の50%以上を加西市内に存する事業所から購入していると市長が認める事業所 （3）自己の生産物の50%以上を原材料や部品として加西市内に存する事業所に納入していると市長が認める事業所 （4）自己の売上金額の50%以上を加西市内に存する事業所と取引していると市長が認める事業所 （5）本社又は本店を加西市内に置き、法人として30人以上雇用し、かつ、雇用者（雇用する予定の者を含む。）の25%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者を含む。）と市長が認める事業所 （6）市の産業振興に係る計画に掲げる周辺地域の産業振興に必要とする日本標準産業分類に定める次のいずれかの中分類コードの業種に該当し、かつ、雇用者（雇用する予定の者を含む。）の25%以上が加西市内に居住する（居住する見込みがある者を含む。）と市長が認める事業所 12 木材・木製品製造業（家具を除く。） 18 プラスチック製品製造業 22 鉄鋼業 24 金属製品製造業 25 はん用機械器具製造業 26 生産用機械器具製造業 27 業務用機械器具製造業 31 輸送用機械器具製造業 （7）前各号のいずれかに該当する事業所と取引	告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型） 告示別表第1の19の項に掲げる工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）

	があると市長が認める一般貨物自動車運送業、特定貨物自動車運送業又は貨物軽自動車運送業を営む事業所	
20 自動車車庫及び物置の用に供される部分	自動車車庫、自転車駐輪場、地下室（居住室、炊事室、便所、浴室等を除く。）、未造作の小屋裏（建築基準法上、床面積に算入されるものを含む。）、別棟の物置、バルコニー等居住部分とは明確に分離された部分で、かつ、居住の用に供されない部分	告示別表第1の7の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A））
		告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B））
		告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））
		告示別表第1の10の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市新規居住者等住宅型（地活D））
		告示別表第1の11の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等小規模事業所型（地活E））
		告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））
		告示別表第1の13の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活G））
		告示別表第1の14の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））
		告示別表第1の15の項に掲げる地域活力再生等区域（ベルデしもさと型）
		告示別表第1の17の項に掲げる地域資源活用区域（加西市農業資源活用型）
21 所有権を有する	当該開発区域である土地に係る所有権を登記していること。	告示別表第1の7の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A））
		告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B））
		告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））
22 所有権を共有する	当該開発区域である土地に係る所有権について、持ち分の割合に関わらず、2名以上で登記して	告示別表第1の7の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持

	いること。	型（地活A）） 告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B）） 告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））
23 直系尊属	父祖から子孫への親子の関係で繋がる系統で、親等上の父母かそれより上位の系統に位置する者	告示別表第1の7の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A）） 告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B）） 告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））
24 所有者の地位を承継することが確実	当該開発区域である土地に係る所有権の登記について、死因贈与契約の公正証書が作成されており、直系尊属から相続等することが確実であること。	告示別表第1の7の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A）） 告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B）） 告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活C））
25 建築後10年以上経過していることが明らかな既存建築物の敷地であると市長が認める土地	線引き以後適法に建築されてから10年以上経過していることが明らかな加西市空き家バンクに登録している又は登録されていた既存建築物が現に存する土地	告示別表第1の13の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活G）） 告示別表第1の14の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））
26 20年以上建築物が存していた敷地であることが確実であると市長が認める土地	線引き以前から通算して20年以上建築物が存していたことが明らかな又は線引き以後適法に建築されてから通算して20年以上建築物が存していたことが明らかな土地	告示別表第1の13の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活G））

27 災害の発生のおそれが高い土地	兵庫県が定める土砂災害等警戒区域、3.0m以上浸水するとされる計画規模浸水想定区域、津波波源モデルを基にした津波浸水想定図による津波浸水想定区域又は高潮浸水想定区域	告示別表第1の14の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））
		告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）
		告示別表第1の19の項に掲げる工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）
28 災害の発生のおそれが高い土地	兵庫県が定める土砂災害等警戒区域、0.5m以上浸水するとされる計画規模浸水想定区域、津波波源モデルを基にした津波浸水想定図による津波浸水想定区域及び高潮浸水想定区域を除く区域	告示別表第1の14の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））
		告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）
		告示別表第1の19の項に掲げる工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）

別表第2（第6条関係）

【住宅等を必要とする者の理由と要件】

要件	該当する区域
(1) 地縁者においては、次のいずれかに該当する者 ア 転勤、就職、起業、退職等のＵターンに伴う転入により、開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後10年以上居住する見込みがある者 イ 現住居に狭小過密（兵庫県住生活基本計画（令和4年3月改定）における最低居住面積水準による。）の事情による転居で、開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後10年以上居住する見込みがある者 ウ 婚姻（婚約証明等により婚姻することが明らかな者も含む。）、離婚若しくは配偶者との死別を契機に別世帯を構成し、開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後10年以上居住する見込みがある者	告示別表第1の7の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力維持型（地活A））
	告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B））
	告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））
	告示別表第1の11の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等小規模事業所型（地活E））

エ 2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成し、開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後10年以上居住する見込みがある者 オ 現敷地が山裾にあり日照時間が少ない場合、風通しが悪く通風が確保できない場合、低地にあり多湿である場合又は建築基準法第43条に規定する接道条件を満足しない場合などの理由による劣悪な居住環境の改善を図るための転居又は現敷地の拡張で、開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後10年以上居住する見込みがある者 カ 現住居に借家の事情による転居で、開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後10年以上居住する見込みがある者 キ 現住居に立退きの事情による転居で、開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後10年以上居住する見込みがある者 ク 現住居に被災の事情による転居で、開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後10年以上居住する見込みがある者 ケ 前各号のいずれかに該当する戸建ての住宅を新たに必要とする単身者で、開発区域が市街化調整区域に線引きされる以前の日から直系尊属が所有し、相続、贈与等により承継した又は承継することが確実と認められる土地である開発区域に今後10年以上居住する見込みがある者 コ 疾病若しくは公害により開発区域に転居し今後10年以上居住する見込みがある者 サ 開発区域に存する既存建築物の用途変更又は用途変更と併せて増改築を行い、今後10年以上居住する見込みがある者	告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））
（2）地域勤労者においては、次のいずれかに該当する者 ア 婚姻（婚約証明等により婚姻することが明らかな者も含む。）、離婚若しくは配偶者との死別を契機に別世帯を構成し、事業所周辺にある開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後10年以上居住する見込みがある者 イ 2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成し、事業所周辺にある開発区域に同一世帯を構成する同居人	告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C）） 告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））

とともに今後10年以上居住する見込みがある者 ウ 現住居に借家の事情による転居で、事業所周辺にある開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後 10 年以上居住する見込みがある者 エ 通勤利便性向上を目的とする転居で、事業所周辺にある開発区域に同一世帯を構成する同居人とともに今後 10 年以上居住する見込みがある者 オ 前各号のいずれかに該当する戸建ての住宅を新たに必要とする単身者で、開発区域が市街化調整区域に線引きされる以前の日から直系尊属が所有し、相続、贈与等により承継した又は承継することが確実と認められる土地である事業所周辺にある開発区域に今後10年以上居住する見込みがある者	
(3) 新規居住者等においては、次のいずれかに該当する者 ア 人口減少集落等である開発区域において今後10年以上居住する見込みがある者	告示別表第 1 の10の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市新規居住者等住宅型（地活D））
イ 人口減少集落等である開発区域において開発区域が属する自治会のまちづくりに協力する者	告示別表第 1 の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））
(4) 地区住民においては、次のいずれかに該当する者 ア 人口減少集落等である開発区域周辺に現に居住しており、今後も開発区域周辺にて10年以上居住する見込みがある者 イ 人口減少集落等である開発区域において今後10年以上居住する見込みがある者	告示別表第 1 の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））
(5) 空き家を使用する者においては、次のいずれかに該当する者 ア 線引き前から建築されていることが明らかな既存建築物が現に存すると市長が認める土地の一部又は全部である開発区域に移住し今後10年以上居住する見込みがある者 イ 適法に建築されてから10年以上経過していることが明らかな加西市空き家バンクに登録している若しくは登録されていた既存建築物が現に存すると市長が認める土地の一部又は全部である開発区域に移住し今後10年以上居住する見込みがある者 ウ 通算して20年以上建築物が存していた敷地であったことが明らかであると市長が認める土地の一部又は全部である開発区域に移住し今後10年以上居住する見込みのある者	告示別表第 1 の13の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空き家活用住宅型（地活G））
(5) 空き家活用事業者等においては、次のいずれかに該当する者 ア 線引き前から建築されていることが明らかな既存建築物が現に存すると市長が認める土地の一部又は全部である開発区域において今後 5 年以上事業所周辺の従業員の居住の用に供する建築物として使用する見込みのある者 イ 適法に建築されてから10年以上経過していることが明らか	告示別表第 1 の14の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空き家活用事業所型（地活H））

な加西市空き家バンクに登録している若しくは登録されていた既存建築物が現に存すると市長が認める土地の一部又は全部である開発区域において今後５年以上事業所周辺の従業員の居住の用に供する建築物として使用する見込みのある者	
(６) 農業に関する地域資源の活用にあ資する事業を営む者又は当該事業を営む法人の役員となっている者においては、次に該当する者 ア 開発区域において今後10年以上居住する見込みがある者	告示別表第１の17の項に掲げる地域資源活用区域（加西市農業資源活用型）

別表第３（第６条関係）

【住宅等の建築等を行う者の要件等の審査に必要な図書】

該当する者	要件等	審査に必要な図書等
(１) 地縁者等	共通事項	理由書
		開発区域の位置図
		現居住地における住民票の写し
		戸籍の附票、住民票その他開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住していたことを示す地縁者の要件を証する図書
		現居住地を明示した位置図
		土地登記事項証明書、不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条に規定する地図等（以下「公図」という。）など当該開発区域の土地の所有を証する図書
		開発区域の土地の所有権を相続する予定等の場合にあっては、戸籍謄本、死因贈与契約の公正証書の写し、土地登記事項証明書（始期付所有権移転登記がなされたもの）、公図その他当該開発区域の土地を直系尊属から相続等することが確実であることを証する書類
		同居する予定の世帯全員の住民票の写し
		その他必要に応じて市長が求める図書
	戸建ての住宅が住宅以外の用途を兼ねる場合	当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
	戸建ての住宅を必要とする者が地縁者の配偶者若しくは地縁者の２親等以内の者である場合	戸籍謄本、戸籍の附票、住民票その他地縁者との関係を証する図書
	別表第２第１号アに該当する場合	勤務先（勤務する予定のものも含む。就職していない場合は不要。）の所在図
	別表第２第１号イに該当する場合	現住宅の配置図及び平面図
		現居住地の土地又は家屋の登記事項証明書
		現居住地の面積算定表
		現在居住している住宅での同居人全員（別世帯も含む。）の住民票

	別表第2第1号ウに該当する場合	戸籍謄本 結婚の予定がある場合、婚約証明等
	別表第2第1号エに該当する場合	現居住地の土地又は家屋の登記事項証明書 現在居住している住宅での同居人全員（別世帯も含む。）の住民票
	別表第2第1号オに該当する場合	現住宅の配置図及び平面図
		現居住地の土地又は家屋の登記事項証明書
		現在居住している土地又は住宅における居住環境が説明できる図書（写真等）
	別表第2第1号カに該当する場合	借家の契約書の写し
	別表第2第1号キに該当する場合	現居住地の土地又は家屋の登記事項証明書
		立退きすることが確実であることを説明する図書
	別表第2第1号クに該当する場合	現居住地の土地又は家屋の登記事項証明書
		罹災（被災）証明書
	別表第2第1号ケに該当する場合	開発区域の土地の所有及び所有の経緯を証する図書（土地登記事項証明書及び公図等）
		開発区域の土地の所有権を相続する予定等の場合にあっては、戸籍謄本、死因贈与契約の公正証書の写し、土地登記事項証明書（始期付所有権移転登記がなされたもの）、公図その他当該開発区域の土地を直系尊属から相続等することが確実であることを証する書類
	別表第2第1号コに該当する場合	現住宅の配置図及び平面図
		医師の診断書又は行政機関が発行した証明書等
	別表第2第1号サに該当する場合	用途変更しようとしている家屋の登記事項証明書、固定資産評価証明書又はそれに代わる行政機関が証するもの
(2) 地域勤労者等	共通事項	理由書
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		現居住地における住民票の写し
		同居する予定の世帯全員の住民票の写し
		現居住地を明示した位置図
		3年以上連続して地域事業所に勤務していることを証する事業所が発行する図書（給与明細、給与所得の源泉徴収票、在職期間がわかる任意の在職証明書など）
		在職している地域事業所の商業登記履歴事項全部証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。
		出向、転勤等で地域事業所と同一とみなすことができる事業所に勤務している場合は、地域事業所と現勤務先の事業所との間の資本等関連がわかる図書
		勤務する地域事業所の位置図（地域事業所の名称が表示されている住宅地図など。なければ任意の在職証明書に地域事業所の住所を記載すること。）

		開発区域が属する自治会の規定などについて自治会が説明したと と建築等を行う者がその内容について理解したことを証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書
	戸建ての住宅が住宅以 外の用途を兼ねる場合	当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款等。 なければ理由書で明示すること。）
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図 書
	戸建ての住宅を必要と する者が地域勤労者の 配偶者である場合	戸籍謄本、戸籍の附票、住民票その他地域勤労者との関係を証する 図書
	別表第2第2号アに該 当する場合	戸籍謄本 結婚の予定がある場合、婚約証明等
	別表第2第2号イに該 当する場合	現居住地の土地又は家屋の登記事項証明書 現在居住している住宅での同居人全員（別世帯も含む。）の住民票
	別表第2第1号ウに該 当する場合	借家の契約書の写し
	別表第2第1号エに該 当する場合	現居住地と開発区域、在職している地域事業所の位置関係を示した 図書
	別表第2第1号オに該 当する場合	開発区域の土地の所有及び所有の経緯を証する図書（土地登記事項 証明書及び公図） 開発区域の土地の所有権を相続する予定等の場合にあっては、戸籍 謄本、死因贈与契約の公正証書の写し、土地登記事項証明書（始期 付所有権移転登記がなされたもの）、公図その他当該開発区域の土 地を直系尊属から相続等することが確実であることを証する書類
(3) 新規居 住者等	共通事項	理由書 開発区域の位置図 土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証す る図書 その他必要に応じて市長が求める図書
	定住する者が建築等を行 う場合	開発区域が属する自治会の規定などについて自治会が説明したと と建築等を行う者がその内容について理解したことを証する図書 同居する予定の世帯全員の住民票の写し
	戸建ての住宅が住宅以 外の用途を兼ねる場合	当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写 し等。なければ理由書で明示すること。） 当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図 書
	地域のまちづくりに協 力する者が建築又は開 発する場合	開発区域が属する自治会など加西市協創のまちづくり条例第2条第 2号で規定する地域団体と事業者との間で締結した整備事業等に関 する協定書、覚書等の写し
(4) 地区住 民	共通事項	理由書 開発区域の位置図 土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証す

		る図書
		現居住地における住民票の写し
		現居住地を明示した位置図
		同居する予定の世帯全員の住民票の写し
		その他必要に応じて市長が求める図書
	戸建ての住宅を必要とする者が地区住民の配偶者である場合	戸籍謄本、戸籍の附票、住民票その他地区住民との関係を証する図書
	戸建ての住宅が住宅以外の用途を兼ねる場合	当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款等。なければ理由書で明示すること。）
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
(5) 空家を使用する者	共通事項	理由書
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書
	定住する者が建築等を行う場合	開発区域が属する自治会の規定などについて自治会が説明したものと建築等を行う者がその内容について理解したことを証する図書
		同居する予定の世帯全員の住民票の写し
	戸建ての住宅が住宅以外の用途を兼ねる場合	当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
	線引き以前から建築されていることが明らかな既存建築物が現に存する土地の一部又は全部で建築等を行う場合	建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 線引き以前に確認を受けていることを証する確認済証の写し又は台帳記載事項証明等 エ 国土地理院などが発行する空中写真の写し（以下「空中写真等」という。）
	適法に建築されてから10年以上経過していることが明らかな加西市空き家バンクに登録している若しくは登録されていた既存建築物が現に存する土地の一部又は全部で建築等を行う場合	建築等を行う現に存する既存建築物が加西市空き家バンクに登録している又は登録されていたことがわかる図書（空き家バンク物件登録カードの写しなど）
		建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 空中写真等 確認済証の写し又は台帳記載事項証明等
	通算して20年以上建築	当該開発区域に建築物が存していた期間を証する次の図書のうちい

	物が存していた敷地であったことが明らかな土地の一部又は全部で建築等を行う場合	いずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 通算して20年以上建築物が課税台帳に記載があったことを証する加西市税務課が発行する図書 オ 空中写真等 線引き以後に建築された建築物が存していた場合であれば、確認済証の写し又は台帳記載事項証明書等
(6) 空家活用事業者等	共通事項	理由書
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書
	従業員の事業所周辺での居住先の確保のために建築等を行う場合	居住する従業員が勤務する事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款等。なければ理由書で明示すること。派遣等で従業員の勤務先と雇用先が異なる場合は、両社の図書を添付すること。）
		居住者が勤務する地域事業所の位置図（地域事業所の名称が表示されている住宅地図など）
		開発区域が属する自治会と建築物を使用する事業所が締結した建築物及び居住者の管理に関する協定書、覚書等の写し
		居住する予定の合計人数と各居室への割り当て人数を説明する図書
		開発区域が属する自治会の規定などについて自治会が説明したものと建築等を行う者がその内容について理解したことを証する図書
	線引き以前から建築されていることが明らかな既存建築物が現に存する土地の一部又は全部で建築等を行う場合	建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 線引き以前に確認を受けていることを証する確認済証の写し又は台帳記載事項証明書等 エ 空中写真等
	適法に建築されてから10年以上経過していることが明らかな加西市空き家バンクに登録している若しくは登録されていた既存建築物が現に存する土地の一部又は全部で建築等を行う場合	建築等を行う現に存する既存建築物が加西市空き家バンクに登録している又は登録されていたことがわかる図書（空き家バンク物件登録カードの写しなど）
		建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 空中写真等
		確認済証の写し又は台帳記載事項証明書等
(7) 農業に	共通事項	理由書

関する地域 資源の活用 に資する事 業を営む者 又は当該事 業を営む法 人の役員と なっている 者	開発区域の位置図
	土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
	現居住地における住民票の写し
	同居する予定の世帯全員の住民票の写し
	現居住地を明示した位置図
	当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款等。なければ理由書で明示すること。）
	当該事業所の位置を明示した位置図
	その他必要に応じて市長が求める図書

別表第4（第6条関係）

【事業所を必要とする者の要件】

要件	該当する区域
(1) 地縁者等、地域勤労者等、新規居住者等及び地区住民においては、次に該当する者 ア 開発区域において自己の生計の維持のための事業所が必要で今後10年以上事業を営む見込みがある者	告示別表第1の8の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力回復型（地活B））
	告示別表第1の9の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等住宅活力増進型（地活C））
	告示別表第1の10の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市新規居住者等住宅型（地活D））
	告示別表第1の11の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地縁者等小規模事業所型（地活E））
	告示別表第1の12の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市地区住民等小規模事業所型（地活F））
	告示別表第1の13の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用住宅型（地活G））
(2) 空家活用事業者等においては、次のいずれかに該当する者 ア 開発区域において自己の生計の維持のための事業所が必要で今後10年以上事業を営む見込みがある者 イ 感染症のまん延による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため開発区域における建築等が必要であると市長が認める今後10年以上事業を営む見込みがある者 ウ 災害発生による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため開発区域における建築等が必要であると市長が認める今後10年以上事業を営む見込みがある者	告示別表第1の14の項に掲げる地域活力再生等区域（加西市空家活用事業所型（地活H））
(3) 敷地拡張事業所においては、次に該当する者 ア 事業環境の改善に開発区域における建て替えが必要である	告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）

と市長が認める今後10年以上事業を営む見込みがある者	
(4) 用途変更事業所においては、次のいずれかに該当する者 ア 地域の経済基盤を活かした事業であると市長が認める今後10年以上事業を営む見込みがある者 イ 感染症のまん延による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため開発区域における建築等が必要であると市長が認める今後10年以上事業を営む見込みがある者 ウ 災害発生による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため開発区域における建築等が必要であると市長が認める今後10年以上事業を営む見込みがある者	告示別表第1の18の項に掲げる工場等誘導区域（加西市既存事業所活用型）
(5) 地域産業振興型に係る事業所においては、次のいずれかに該当する者 ア 地域の経済基盤を活かした事業であると市長が認める今後10年以上事業を営む見込みがある者 イ 感染症のまん延による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため開発区域における建築等が必要であると市長が認める今後10年以上事業を営む見込みがある者 ウ 災害発生による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため開発区域における建築等が必要であると市長が認める今後10年以上事業を営む見込みがある者	告示別表第1の19の項に掲げる工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）

別表第5（第6条関係）

【事業所の建築等を行う者の要件等の審査に必要な図書】

該当する者又は建築物	要件等	審査に必要な図書等
(1) 地縁者等	共通事項	理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		戸籍の附票、住民票その他開発区域周辺の市街化調整区域に通算して10年以上居住していたことを示す地縁者の要件を証する図書
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書
	建築物を必要とする者が地縁者の配偶者若しくは地縁者の2親等以内の者である場合	戸籍謄本、戸籍の附票、住民票その他地縁者との関係を証する図書
(2) 地域勤労者等	共通事項	理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）

		し等。なければ理由書で明示すること。)
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		3年以上連続して地域事業所に勤務していることを証する事業所が発行する図書（給与明細、給与所得の源泉徴収票、在職期間がわかる任意の在職証明書など）
		在職している地域事業所の商業登記履歴事項全部証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。
		勤務する地域事業所の位置図（地域事業所の名称が表示されている住宅地図など。なければ任意の在職証明書に地域事業所の住所を記載すること。）
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
		現居住地における住民票の写し
		現居住地を明示した位置図
		その他必要に応じて市長が求める図書
	建築物を必要とする者が地域勤労者の配偶者である場合	戸籍謄本、戸籍の附票、住民票その他地域勤労者との関係を証する図書
	事業所周辺に居住していない場合	事業所周辺に居住することが確実であることを証する図書一式（居住する予定の土地の位置図、土地登記事項証明書、公図若しくは事業所周辺に存する既存建築物に居住することが確実であることを証する借家の契約書の写し、線引き前から住宅として使用されていた建築物であることを証する建物登記事項証明書等又は居住する予定の建築物に係る法第29条第1項、法35条の2第1項、法第42条第1項若しくは法第43条第1項の規定に基づく許可を受けたことを証する図書等）
(3) 新規居住者等	共通事項	理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
		現居住地における住民票の写し
		現居住地を明示した位置図
		その他必要に応じて市長が求める図書
	告示別表第1の10の項の区域に居住していない場合	告示別表第1の10の項の区域に居住することが確実であることを証する図書一式（居住する予定の土地の位置図、土地登記事項証明書、公図若しくは事業所周辺に存する既存建築物に居住することが確実

		であることを証する借家の契約書の写し、線引き前から住宅として使用されていた建築物であることを証する建物登記事項証明書等又は居住する予定の建築物に係る法第29条第1項、法35条の2第1項、法第42条第1項若しくは法第43条第1項の規定に基づく許可を受けたことを証する図書等)
(4) 空家を使用する者	共通事項	理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
		現居住地における住民票の写し
		現居住地を明示した位置図
		その他必要に応じて市長が求める図書
	線引き以前から建築されていることが明らかな既存建築物が現に存する土地の一部又は全部で建築等を行う場合	建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 線引き以前に確認を受けていることを証する確認済証の写し又は台帳記載事項証明等 エ 空中写真等
	適法に建築されてから10年以上経過していることが明らかな加西市空家バンクに登録している若しくは登録されていた既存建築物が現に存する土地の一部又は全部で建築等を行う場合	建築等を行う現に存する既存建築物が加西市空家バンクに登録している又は登録されていたことがわかる図書（空家バンク物件登録カードの写しなど） 建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 空中写真等 確認済証の写し又は台帳記載事項証明等
	告示別表第1の13の項の区域に居住していない場合	告示別表第1の13の項の区域に居住することが確実であることを証する図書一式（居住する予定の土地の位置図、土地登記事項証明書、公図若しくは事業所周辺に存する既存建築物に居住することが確実であることを証する借家の契約書の写し、線引き前から住宅として使用されていた建築物であることを証する建物登記事項証明書等又は居住する予定の建築物に係る法第29条第1項、法35条の2第1項、法第42条第1項若しくは法第43条第1項の規定に基づく許可を受けたことを証する図書等）
(5) 空家活用事業者等	共通事項	理由書 当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等）

	し等。なければ理由書で明示すること。)
	開発区域の位置図
	土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
	当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
	別の敷地で事業を営んでいる場合は現事業所の位置を明示した位置図
	その他必要に応じて市長が求める図書
線引き以前から建築されていることが明らかな既存建築物が現に存する土地の一部又は全部で建築等を行う場合	建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 線引き以前に確認を受けていることを証する確認済証の写し又は台帳記載事項証明等 エ 空中写真等
適法に建築されてから10年以上経過していることが明らかな加西市	建築等を行う現に存する既存建築物が加西市空き家バンクに登録している又は登録されていたことがわかる図書（空き家バンク物件登録カードの写しなど）
空き家バンクに登録している若しくは登録されていた既存建築物が現に存する土地の一部又は全部で建築等を行う場合	建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 空中写真等
	確認済証の写し又は台帳記載事項証明等
従業員が主に公共交通機関を利用して通勤している事業所が、市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため建築等を行う場合	既存事業所の所在地を証する図書 既存事業所の所在地における都市計画の指定状況を証する図書 既存事業所が所在する市区町村の人口又は人口密度がわかる最新の国勢調査を示す図書 駅、バス停など公共交通機関と既存事業所との距離など位置関係を示した位置図 従業員駐車場の駐車台数を明示した既存事業所の配置図 既存事業所の従業員数を示した図書
事業所内の密集度が高く従業員間の社会的距離の確保が困難な事業所（居室の面積が従業員一人当たり概ね4㎡未満とする。）が、市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク低減に資す	既存事業所の所在地を証する図書 既存事業所の各階の平面図 既存事業所の居室の面積算定図 既存事業所の居室ごとの配置従業員数を説明する図書 既存事業所内部の現況写真等

	る事業環境の改善のため建築等を行う場合	
	市長が認める災害発生による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため建築等を行う場合	既存事業所の所在地が別表第1の27の項に該当することを証する図書（兵庫県CGハザードマップの写しなど） 開発区域が別表第1の28の項に該当することを証する図書（兵庫県CGハザードマップの写しなど）
(6) 地区住民	共通事項	理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
		現居住地における住民票の写し
		現居住地を明示した位置図
		その他必要に応じて市長が求める図書
	建築物を必要とする者が地区住民の配偶者である場合	戸籍謄本、戸籍の附票、住民票その他地区住民との関係を証する図書
	開発区域周辺の区域に居住していない場合	開発区域周辺の区域に居住することが確実であることを証する図書一式（居住する予定の土地の位置図、土地登記事項証明書及び公図等、開発区域周辺で居住することが確実であることを証する借家の契約書の写し又は法第29条第1項、法35条の2第1項、法第42条第1項若しくは法第43条第1項の規定に基づく戸建ての住宅の建築等に係る許可を受けたことを証する図書等）
(7) 告示別表第1の1の項、2の項、3の項、5の項及び6の項に掲げる工場、店舗等周辺区域で建築できる建築物	共通事項	理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書
	告示別表第1の1の項第8号、2の項第7号、3の項第7号、5の項第8号又は6の項第8号に該当する場合	市民の雇用及び就業の機会の創出が見込まれることを証する図書 当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
(8) 告示別	共通事項	理由書

表第1の4の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道商業・サービス施設集積型）で建築できる建築物		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款等。なければ理由書で明示すること。）
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書
	告示別表第1の4の項第6号に該当する場合	市民の雇用及び就業の機会の創出が見込まれることを証する図書
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
(9) 告示別表第1の15の項に掲げる地域活力再生等区域（ベルデしもさと型）で建築できる建築物	共通事項	理由書
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書
	告示別表第1の15の項第7号又は第8号に該当する場合	当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
(10) 敷地拡張事業所	共通事項	理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 空中写真等
		線引き以後に建築された場合は確認済証の写し又は台帳記載事項証明書等
		既存事業所の現況を証する図書（位置図、配置図、平面図、現況写真など）
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
		建築物又は土地を賃貸借で使用している場合は、契約書の写しなど
		過去に告示別表第1の18の項又は19の項（それらと同じであると市長が認める県条例第7条第2号に規定するものを含む。）に基づく許可を受けている場合は、その許可を受けていることを証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書

	地域の経済基盤を活かした事業所である場合	別表第1の19の項各号のいずれかに該当することを証する図書
(11) 用途変更事業所		理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		建築時期を証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 空中写真等
		線引き以後に建築された場合は確認済証の写し又は台帳記載事項証明等
		既存事業所の現況を証する図書（位置図、配置図、平面図、現況写真など）
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
		建築物又は土地を賃貸借で使用している場合は、契約書の写しなど
		過去に告示別表第1の18の項又は19の項に基づく許可を受けている場合は、その許可を受けていることを証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書
	地域の経済基盤を活かした事業所である場合	別表第1の19の項各号のいずれかに該当することを証する図書
	従業員が主に公共交通機関を利用して通勤している事業所が、市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため建築等を行う場合	既存事業所の所在地を証する図書 既存事業所の所在地における都市計画の指定状況を証する図書 駅、バス停など公共交通機関と既存事業所との位置関係を示した位置図 従業員駐車場の駐車台数を明示した既存事業所の配置図 既存事業所の従業員数を証する図書
	事業所内の密集度が高く従業員間の社会的距離の確保が困難な事業所（居室の面積が従業員一人当たり概ね4㎡未満とする。）が、市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク低減に資す	既存事業所の所在地を証する図書 既存事業所の各階の平面図 既存事業所の居室の面積算定図 既存事業所の居室ごとの配置従業員数を説明する図書 既存事業所内部の現況写真等

	る事業環境の改善のため建築等を行う場合	
	市長が認める災害発生による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため建築等を行う場合	既存事業所の所在地が別表第1の27の項に該当することを証する図書（兵庫県CGハザードマップの写しなど） 開発区域が別表第1の28の項に該当することを証する図書
	事業所跡地における建て替えである場合	当該開発区域に建築物が存していたことを証する次の図書のうちいずれか ア 建物の登記全部事項証明書等 イ 課税台帳記載事項証明書（家屋全部）又は固定資産評価証明書（家屋全部） ウ 事業所である建築物が課税台帳に記載があったことを証する加西市税務課が発行する図書 エ 確認済証の写し又は台帳記載事項証明等 オ 空中写真等
(12) 告示別表第1の19の項に掲げる工場等誘導区域（加西市地域産業振興型）で建築できる建築物	共通事項	理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款等。なければ理由書で明示すること。）
		開発区域の位置図
		土地登記事項証明書、公図その他当該開発区域の土地の所有を証する図書
		当該事業所の事業内容について地域が理解していることを証する図書
		その他必要に応じて市長が求める図書
	地域の経済基盤を活かした事業所である場合	別表第1の19の項各号のいずれかに該当することを証する図書
	従業員が主に公共交通機関を利用して通勤している事業所が、市長が認める感染症のまん延による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため建築等を行う場合	既存事業所の所在地を証する図書
		駅、バス停など公共交通機関と既存事業所との位置関係を示した位置図
		従業員駐車場の駐車台数を明示した既存事業所の配置図
		既存事業所の従業員数を証する図書
	事業所内の密集度が高く従業員間の社会的距離の確保が困難な事業所（居室の面積が従業員一人当たり概ね4㎡未満とする。）が、市長が認める感染症のま	既存事業所の所在地を証する図書
		既存事業所の各階の平面図
		既存事業所の居室の面積算定図
		既存事業所の居室ごとの配置従業員数を説明する図書
		既存事業所内部の現況写真等

ん延による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため建築等を行う場合	
市長が認める災害発生による事業継続に係るリスク低減に資する事業環境の改善のため建築等を行う場合	既存事業所の所在地が別表第1の27の項に該当することを証する図書（兵庫県CGハザードマップの写しなど）
	開発区域が別表第1の28の項に該当することを証する図書

別表第6（第6条関係）

【地域の資源の活用に資する建築物の要件】

該当する区域	市長が認める地域資源の要件
(1) 告示別表第1の16の項に掲げる地域資源活用区域（鵜野飛行場南部歴史資源活用型）	次の各号のいずれかに該当するもの (1) 旧姫路海軍航空隊鵜野飛行場跡地とその周辺に現存する防空壕、機銃座等の第2次世界大戦時から残る歴史遺産又は歴史遺産の跡地 (2) 旧川西航空機姫路製作所で生産された戦闘機「紫電」又は「紫電改」に関するもの (3) 鵜野飛行場跡地への玄関口となっていた北条鉄道法華口駅、駅から飛行場跡地までの道路又は国鉄北条線列車脱線事故に関するもの
(2) 告示別表第1の17の項に掲げる地域資源活用区域（加西市農業資源活用型）	次の第1号に該当する個人、法人又は団体が加西市内で生産又は肥育する第2号に該当するもの (1) 次のいずれかに該当する個人、法人又は団体 ア 農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号。以下「基盤強化法」という。）第12条第1項に基づく農業経営改善計画の認定を受けた者 イ 基盤強化法第14条の4第1項に基づく青年等就農計画の認定を受けた者 ウ 農地法（昭和27年法律229号）第2条第3項に定める農地所有適格法人 エ 基盤強化法第23条第1項に定める農用地利用規定の認定を受けた集落営農組織又はその他団体 オ その他市長が独自性、優位性、先進性、事業規模等において優れていると認める農業に関連する事業を行う個人、法人又は団体 (2) 次のいずれかに該当するもの ア ぶどう イ いちご ウ トマト エ 米 オ ニンニク カ 大豆 キ 肉用牛又は乳用牛 ク アスパラガス

	ケ 小豆 コ 大根 サ 里芋 シ ナス ス 麦 セ キャベツ ソ とうもろこし タ かぼちゃ チ じゃがいも ツ さつまいも テ 白菜 ト いちじく ナ 柿 ニ きくらげ ヌ その他市長が認めるもの
--	---

別表第7（第6条関係）

【地域の資源の活用にあ資する建築物の要件等の審査に必要な図書】

該当する区域	要件	要件を証するに必要な書面等
(1) 告示別表第1の16の項に掲げる地域資源活用区域(鵜野飛行場南部歴史資源活用型)	共通事項	理由書
		当該建築物が地域の資源の活用にあ資することを示す図書（なければ理由書で明示すること。）
(2) 告示別表第1の17の項に掲げる地域資源活用区域(加西市農業資源活用型)	共通事項	理由書
		当該事業所の事業内容を示す図書（商業登記事項証明書、定款の写し等。なければ理由書で明示すること。）
		当該建築物が別表第6に該当する、地域の資源の活用にあ資することを示す図書（なければ理由書で明示すること。）

別表第8（第6条関係）

【建築物の用途変更が空家等活用方針に即していることを証する書面】

該当する区域	空家等活用方針に即していることを証する書面等
空家特区のうち、兵庫県が災害レッドゾーンとして定めている土地の区域（災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域）	避難に関する書面（避難の指示に従い適切に避難すること及び用途変更時に災害レッドゾーンに建築物を建築しないこと等を誓約する内容）
空家特区のうち、兵庫県が災害イエローゾーンとして定めている土地の区域（土砂災害特別警戒区域を除く土砂災害警戒区域及び浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水、高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる	避難に関する書面（避難の指示に従い適切に避難すること等を誓約する内容）

区域)	
-----	--

別表第9（第9条関係）

【特別指定区域における建築物の規模及び高さの基準】

該当する区域	建築物の用途	建築物の規模の制限
告示別表第1の1 の項に規定する 工場、店舗等周辺 区域(中国道加西 インター北部産 業施設集積型)	(1) 建築できるすべての建築物	高さは15m以下とする。
	(2) 自動車修理工場、農業用機械修理 工場その他これらに類するもの	延べ面積は500㎡以下とする。
	(3) 店舗、飲食店その他これらに類す るもの（建築基準法別表第2（は）項 第5号に規定する建築物に限る。）	
告示別表第1の2 の項に掲げる工 場、店舗等周辺区 域(県道大和北条 停車場線沿道産 業施設集積型)	(1) 建築できるすべての建築物	高さは15m以下とする。
	(2) 自動車修理工場、農業用機械修理 工場その他これらに類するもの	延べ面積は500㎡以下とする。
告示別表第1の3 の項に掲げる工場、 店舗等周辺区域(鶴 野南町国道372号沿 道産業施設集積型)	(1) 建築できるすべての建築物	高さは15m以下とする。
	(2) 自動車修理工場、農業用機械修理 工場その他これらに類するもの	延べ面積は500㎡以下とする。
告示別表第1の4 の項に掲げる工場、 店舗等周辺区域(県 道玉野倉谷線沿道 商業・サービス施設 集積型)	(1) 建築できるすべての建築物	高さは15m以下とする。
	(2) 老人福祉センター、児童厚生施設 その他これらに類するもの	延べ面積は500㎡以下とする。
	(3) 診療所	
	(4) ホテル又は旅館（専ら異性を同伴 する客の休憩の用に供する施設であ ると市長が認める施設又は加西市モ ーター類似施設の建築の規制に関す る条例（昭和57年加西市条例20号）第 3条第1項に規定する市長の同意を 得られないものを除く。）	延べ面積は1,500㎡以下とする。
	(5) 大規模小売店舗立地法（平成10年 法律第91号）第2条第2号に規定する ものを除く物品販売業を営む店舗（地 域振興に資すると市長が認めるもの に限る。）	
	(6) 前号に掲げるものを除く店舗、飲 食店その他これらに類するもの（建築 基準法別表第2（は）の項第5号に規 定する建築物に限る。）	延べ面積は500㎡以下とする。
	(7) 市長が、市民の雇用及び就業の機	延べ面積は1,500㎡以下とする。

	会の創出に資する事業所で、その周辺の地域における環境の保全上支障なく、かつ、地域への貢献、地区の意向等を踏まえて地域振興のために特に必要があると認めるもの	
	(8) 一般貨物自動車運送事業の用に供するもの	
告示別表第1の5の項に掲げる工場、店舗等周辺区域(県道玉野倉谷道沿道流通業施設集積型)	(1) 建築できるすべての建築物	高さは15m以下とする。
	(2) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(建築基準法別表第2(は)項第5号に規定する建築物に限る。)	延べ面積は500㎡以下とする。
告示別表第1の6の項に掲げる工場、店舗等周辺区域(畑町県道三木穴栗線沿道産業施設集積型)	(1) 建築できるすべての建築物	高さは15m以下とする。
	(2) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(建築基準法別表第2(は)項第5号に規定する建築物に限る。)	延べ面積は500㎡以下とする。
告示別表第1の15の項に掲げる地域活力再生等区域(ベルデしもさと型)	(1) 建築できるすべての建築物	高さは10m以下とする。
	(2) 戸建ての住宅	敷地面積は200㎡以上500㎡以下とする。
		延べ面積は280㎡以下とする。
	(3) 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿	延べ面積は280㎡以下とする。
	(4) 診療所	
	(5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(建築基準法別表第2(は)項第5号に規定する建築物に限る。)	
	(6) 事務所その他これに類するもの(暴力団事務所等は除く。)	延べ面積は500㎡以下とする。
	(7) 公民館、集会所その他これらに類するもの(周辺地域の住民を対象とするものに限る。)	

別表第10(第10条関係)

【建築物の意匠その他敷地内の環境整備の基準】

区域名称	対象項目	建築物の用途	建築物の意匠その他敷地内の環境整備の基準	
告示別表第1の1の項に規定する工場、店舗等周辺区域(中国道	外壁の後退距離	建築できるすべての建築物	敷地面積 1,000㎡以上 2,000㎡以下	道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0m以上確保すること。
			敷地面積 2,000㎡	道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を2.0m以上確保すること。

加西インター北部産業施設集積型)		超	
	意匠 建築できる すべての建 築物	全体として、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。	
		外壁及び 屋根	マンセル色票系において赤（R）又は橙（YR）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
			マンセル色票系において黄（Y）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
			マンセル色票系においてその他の色相を使用する場合は、概ね彩度2以下とする。
	敷地内 緑化	敷地内の緑化に努めること。	
		既存住宅敷地との敷地境界部を緑化すること。	
		うるおいのある植栽に努めること。	
		店舗、飲食 店その他こ れらに類す るもの（建 築基準法別 表第2（は） 項第5号に 規定する建 築物に限 る。）	敷地面積 2,000 m ² 超 敷地の20%以上を緑化すること。
		工場その他 これに類す るもの	敷地面積 1,000m ² 以上 敷地の10%以上の緑化に努めること。
			5,000m ² 未満 なお、隣地が、建築物の建築等を行う際に現に存する2車線以上の道路（センターラインが引かれた道路）又は戸建ての専用住宅の敷地の場合、その道路境界線又は敷地境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。
			敷地面積 5,000 m ² 以上 敷地の10%以上を緑化すること。 なお、隣地が、建築物の建築等を行う際に現に存する2車線以上の道路（センターラインが引かれた道路）又は戸建ての専用住宅の敷地の場合、その道路境界線又は敷地境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。
	屋外広 告物	建築できる すべての建 築物	自家用屋外広告物の設置数は1敷地あたり5箇所以内とすること、又は屋外広告物を屋上に掲出しないこと。
	接道	店舗、飲食 店その他こ れらに類す るもの（建 築基準法別 表第2（は） 項第5号に	敷地面積 2,000 m ² 超 幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路に敷地外周長の1／8以上が接すること。

		規定する建築物に限る。)		
告示別表第1の2の項に掲げる工場、店舗等周辺型（県道大和北条停車場線沿道産業施設集積区域）	外壁の後退距離	建築できるすべての建築物	敷地面積 1,000 m ² 以上 2,000 m ² 以下	道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0m以上確保すること。
			敷地面積 2,000 m ² 超	道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を2.0m以上確保すること。
	意匠	建築できるすべての建築物	全体として、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。	
			外壁及び屋根	マンセル色票系において赤（R）又は橙（Y R）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系において黄（Y）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系においてその他の色相を使用する場合は、概ね彩度2以下とする。
	敷地内緑化	建築できるすべての建築物	敷地内の緑化に努めること。	
			既存住宅敷地との敷地境界部を緑化すること。	
			うるおいのある植栽に努めること。	
		工場その他これに類するもの	敷地面積 1,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	敷地の10%以上の緑化に努めること。
				なお、隣地が、建築物の建築等を行う際に現に存する2車線以上の道路（センターラインが引かれた道路）又は戸建ての専用住宅の敷地の場合、その道路境界線又は敷地境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。
			敷地面積 5,000 m ² 以上	敷地の10%以上を緑化すること。 なお、隣地が、建築物の建築等を行う際に現に存する2車線以上の道路（センターラインが引かれた道路）又は戸建ての専用住宅の敷地の場合、その道路境界線又は敷地境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。
	屋外広告物	建築できるすべての建築物	自家用屋外広告物の設置数は1敷地あたり5箇所以内とすること、又は屋外広告物を屋上に掲出しないこと。	
告示別表第1の3の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（鶉野南町国道372号	外壁の後退距離	建築できるすべての建築物	敷地面積 1,000m ² 以上 2,000m ² 以下	道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0m以上確保すること。
			敷地面積 2,000m ²	道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を2.0m以上確保すること。

沿道産業施設集積型)	意匠	建築できるすべての建築物	超	
			全体として、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。	
			外壁及び屋根	マンセル色票系において赤（R）又は橙（Y R）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系において黄（Y）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系においてその他の色相を使用する場合は、概ね彩度2以下とする。
	敷地内緑化	建築できるすべての建築物	敷地内の緑化に努めること。	
			既存住宅敷地との敷地境界部を緑化すること。	
			うるおいのある植栽に努めること。	
		工場その他これに類するもの	敷地面積 1,000㎡以上 5,000㎡未満	敷地の10%以上の緑化に努めること。
				なお、隣地が、建築物の建築等を行う際に現に存する2車線以上の道路（センターラインが引かれた道路）又は戸建ての専用住宅の敷地の場合、その道路境界線又は敷地境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。
			敷地面積 5,000㎡以上	敷地の10%以上を緑化すること。
				なお、隣地が、建築物の建築等を行う際に現に存する2車線以上の道路（センターラインが引かれた道路）又は戸建ての専用住宅の敷地の場合、その道路境界線又は敷地境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。
	屋外広告物	建築できるすべての建築物	自家用屋外広告物の設置数は1敷地あたり5箇所以内とすること、又は屋外広告物を屋上に掲出しないこと。	
告示別表第1の4の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷線沿道商業・サービス施設集積型）	外壁の後退距離	建築できるすべての建築物	道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0m以上確保すること。	
	意匠	建築できるすべての建築物	外壁及び屋根	全体として、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。
				マンセル色票系において赤（R）又は橙（Y R）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系において黄（Y）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系においてその他の色相を使用する場合は、概ね彩度2以下とする。
	敷地内緑化	建築できるすべての建築物	敷地内の緑化に努めること。	
			既存住宅敷地との敷地境界部を緑化すること。	
			うるおいのある植栽に努めること。	
		店舗、飲食店その他これらに	敷地面積 2,000㎡超	敷地の20%以上を緑化すること。

		類するもの		
	屋外広告物	建築できるすべての建築物	自家用屋外広告物の設置数は1敷地あたり5箇所以内とすること、又は屋外広告物を屋上に掲出しないこと。	
	接道	店舗、飲食店その他これらに類するもの	敷地面積 2,000㎡ 超	幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路に敷地外周長の1/8以上が接すること。
告示別表第1の5の項に掲げる工場、店舗等周辺区域（県道玉野倉谷道沿道流通業施設集積型）	外壁の後退距離	建築できるすべての建築物	道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0m以上確保すること。	
	意匠	建築できるすべての建築物	全体として、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。	
			外壁及び屋根	マンセル色票系において赤（R）又は橙（Y R）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系において黄（Y）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系においてその他の色相を使用する場合は、概ね彩度2以下とする。
	敷地内緑化	建築できるすべての建築物	敷地内の緑化に努めること。	
			既存住宅敷地との敷地境界部を緑化すること。	
			うるおいのある植栽に努めること。	
		店舗、飲食店その他これらに類するもの	敷地面積 2,000㎡ 超	敷地の20%以上を緑化すること。
		工場その他これに類するもの	敷地面積 1,000㎡以上 5,000㎡未満	敷地の10%以上の緑化に努めること。
				なお、隣地が、建築物の建築等を行う際に現に存する2車線以上の道路（センターラインが引かれた道路）又は戸建ての専用住宅の敷地の場合、その道路境界線又は敷地境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。
			敷地面積 5,000㎡以上	敷地の10%以上を緑化すること。
				なお、隣地が、建築物の建築等を行う際に現に存する2車線以上の道路（センターラインが引かれた道路）又は戸建ての専用住宅の敷地の場合、その道路境界線又は敷地境界線に沿って緑地を配置するよう努めること。
	屋外広告物	建築できるすべての建築物	自家用屋外広告物の設置数は1敷地あたり5箇所以内とすること、又は屋外広告物を屋上に掲出しないこと。	

	接道	店舗、飲食 店その他こ れらに類す るもの	敷地面積 2,000㎡ 超	幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路に敷地外周長の 1／8以上が接すること。
告示別表 第1の6 の項に掲 げる工場、 店舗等周 辺区域（畑 町県道三 木穴栗沿 道産業施 設集積型）	外壁の 後退距 離	建築できる すべての建 築物	敷地面積1,000㎡以上2,000㎡以下	道路境界線又は隣地境界線から建築物の 外壁又はこれに代わる柱の面までの距離 を1.0m以上確保すること。
			敷地面積2,000㎡超	道路境界線又は隣地境界線から建築物の 外壁又はこれに代わる柱の面までの距離 を2.0m以上確保すること。
	意匠	建築できる すべての建 築物	全体として、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。	
			外壁及び屋根	マンセル色票系において赤（R）又は橙（Y R）系の色相を使用する場合は、概ね彩度 4以下とする。
				マンセル色票系において黄（Y）系の色相 を使用する場合は、概ね彩度4以下とす る。
				マンセル色票系においてその他の色相を 使用する場合は、概ね彩度2以下とする。
	敷地内 緑化	建築できる すべての建 築物	敷地内の緑化に努めること。	
			既存住宅敷地との敷地境界部を緑化すること。	
			うるおいのある植栽に努めること。	
		店舗、飲食 店その他こ れらに類す るもの	敷地面積2,000㎡超	敷地の20%以上を緑化すること。
		工場その他 これに類す るもの	敷地面積1,000㎡以上5,000㎡未 満	敷地の10%以上の緑化に努めること。
				なお、隣地が、建築物の建築等を行う際現 に存する2車線以上の道路（センターライ ンがひかれた道路）又は戸建ての専用住宅 の敷地の場合、その道路境界線に沿って緑 地を配置するよう努めること。
			敷地面積5,000㎡以上	敷地の10%以上を緑化すること。 なお、隣地が、建築物の建築等を行う際現 に存する2車線以上の道路（センターライ ンがひかれた道路）又は戸建ての専用住宅 の敷地の場合、その道路境界線又は敷地境 界線に沿って緑地を配置するよう努める こと。
	屋外広 告物	建築できる すべての建 築物	自家用屋外広告物の設置数は1敷地あたり5箇所以内とすること、又は屋 外広告物を屋上に掲出しないこと。	

告示別表 第1の15 の項に掲 げる地域 活力再生 等区域（ベ ルデしも さと型）	外壁の後退距離	建築できるすべての建築物	道路境界線又は隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を1.0m以上確保すること。	
	意匠	建築できるすべての建築物	全体として、周辺の環境に配慮した落ち着いた色調とする。	
		戸建ての住宅を除く建築できる用途のもの	外壁及び屋根	マンセル色票系において赤（R）又は橙（YR）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系において黄（Y）系の色相を使用する場合は、概ね彩度4以下とする。
				マンセル色票系においてその他の色相を使用する場合は、概ね彩度2以下とする。
	敷地内緑化	建築できるすべての建築物	敷地内の緑化に努めること。	
			既存住宅敷地との敷地境界部を緑化すること。	
			うるおいのある植栽に努めること。	
		店舗、飲食店その他これらに類するもの	敷地面積 2,000 m ² 超	敷地の20%以上を緑化すること。
	屋外広告物	建築できるすべての建築物	自家用屋外広告物の設置数は1敷地あたり5箇所以内及び屋外広告物を屋上に掲出ししないこと。	
	外構	住宅等	隣地境界部に設ける囲障の高さは1.4m以下とし、生垣又はフェンス等とする。ただし高さが0.8m以下の部分はこの限りでない。	
			道路境界部は原則として囲障を設けないこと。やむを得ず設ける場合は囲障の高さは1.4m以下とし、生垣又はフェンス等とする。ただし、高さが0.8m以下の部分はこの限りでない。	
			やむを得ず門扉を設ける場合は原則として内開き構造とすること。ただし、開放時に敷地境界線を越えないものについてはこの限りでない。	
	接道	店舗、飲食店その他これらに類するもの	敷地面積 2,000 m ² 超	幅員6.5m以上でセンターラインが引かれた道路に敷地外周長の1／8以上が接すること。

別表第11（第11条関係）

【戸建ての住宅の敷地面積の最低限度等】

地区名	敷地面積の最低限度 (m ²)	人口減少集落に該当する大字
甲和泉町地区	180m ²	○
乙和泉町地区	180m ²	○
野上町地区	180m ²	○
池上町地区	180m ²	○
山田町地区	180m ²	○

満久町地区	180m ²	○
島町地区	180m ²	○
西野々町地区	180m ²	○
馬渡谷町地区	180m ²	○
大工町地区	180m ²	○
鍛冶屋町地区	180m ²	○
油谷町地区	180m ²	○
田谷町地区	180m ²	○
国正町地区	180m ²	○
小印南町地区	180m ²	○
青野町地区	180m ²	○
殿原町地区	180m ²	○
鴨谷町地区	180m ²	○
笹倉町地区	180m ²	○
中富町地区	180m ²	○
越水町地区	180m ²	○
北町地区	180m ²	○
別所町地区	180m ²	○
上野町地区	180m ²	○
田原町地区	180m ²	○
網引町地区	180m ²	○
南網引町地区	180m ²	○
栄町地区	180m ²	○
桑原田町地区	180m ²	○
繁陽町地区	180m ²	○
繁昌町地区	180m ²	○
繁昌団地自治会地区	180m ²	
上宮木町地区	180m ²	○
下宮木村町地区	150m ²	○
下宮木町地区	150m ²	○
鶉野上町地区	180m ²	○
鶉野南町地区	180m ²	○
都染町地区	180m ²	○
別府西町地区	180m ²	○
別府中町地区	180m ²	○
別府東町地区	180m ²	○
常吉町地区	180m ²	○
朝妻町地区	180m ²	○
豊倉町地区	180m ²	○
玉野町地区	180m ²	○
山枝町地区	180m ²	○

玉丘町地区	150m ²	○
青野原町地区	180m ²	○
福住東町地区	180m ²	○
福住西町地区	180m ²	○
山下西町地区	180m ²	○
山下中町地区	180m ²	○
山下東町地区	180m ²	○
西横田町地区	180m ²	○
東横田町地区	180m ²	○
鎮岩町地区	180m ²	○
岸呂町地区	180m ²	○
東長町地区	180m ²	○
西長町地区	180m ²	○
東剣坂町地区	180m ²	○
西剣坂町地区	180m ²	○
中山町地区	180m ²	○
大柳町地区	180m ²	○
王子町地区	180m ²	○
戸田井町地区	180m ²	○
両月町地区	180m ²	○
大村町地区	180m ²	○
尾崎町地区	180m ²	○
段下町地区	180m ²	○
中西南町地区	180m ²	○
中西北町地区	180m ²	○
琵琶甲町地区	180m ²	○
新生町地区	—	○
野条町地区	180m ²	○
牛居町地区	180m ²	○
上野田町地区	180m ²	○
東野田町地区	180m ²	○
東笠原町地区	180m ²	○
西笠原町地区	180m ²	○
三口町地区	180m ²	○
坂本町地区	180m ²	○
倉谷町地区	180m ²	○
千ノ沢町地区	180m ²	○
北条町小谷地区	150m ²	○
北条町栗田地区	150m ²	○
北条町東高室地区	150m ²	○
北条町西高室地区	150m ²	○

北条町東南地区	150㎡	
北条町西南地区	150㎡	○
北条町黒駒地区	150㎡	○
女鹿山自治区地区	150㎡	
谷町地区	150㎡	○
西谷東町地区	180㎡	○
西谷西町地区	180㎡	○
畑町地区	180㎡	○
芝自治区地区	180㎡	
窪田町地区	180㎡	○
吸谷町地区	180㎡	○
西上野町地区	150㎡	○
市村町地区	180㎡	○
坂元町地区	180㎡	○
福居町地区	180㎡	○
谷口町地区	180㎡	○
吉野町地区	180㎡	○
鶉野中町地区	180㎡	○
北条町古坂地区	150㎡	
中野町地区	150㎡	○

別表第12（第14条関係）

【避難場所等及び避難体制を確認する図書】

区域名称	確認するに必要な図書
すべての区域	第14条第1項の規定について確認できる計画規模浸水想定区域、最大規模浸水想定区域及び土砂災害警戒等区域と開発区域の位置関係を示す図書（兵庫県C Gハザードマップの写しなど）
開発区域の一部若しくは全部が 3.0m 以上浸水するとされる計画規模浸水想定区域又は土砂災害警戒区域に存する場合	避難場所等の位置、開発区域の位置と避難経路を示す図書（兵庫県C Gハザードマップの写しなど）
	令和5年3月に内閣府が改訂した避難情報に関するガイドラインにおける警戒レベル4（自己又は同居する者に要配慮者がいる場合は警戒レベル3）が発令された場合、必ず避難場所等に避難することを誓約する図書
	住宅等を新築する場合 建築物の平面図及び立面図。第14条第4項第3号に該当する場合は、土地造成の平面図及び断面図。
	開発区域が駅、バスターミナル等周辺区域及び地域活力再生等区域を除く区域に存する事業所が建築等を行う場合 当該事業所が作成した任意の自主防災マニュアル

別表第13

【大字及び工業地が属する小学校の校区】

小学校の校区（ふるさと創造会議名）	校区に属する大字（市街化調整区域に限る。）	校区に属する工業地
日吉小学校（特定非営利活動法人日吉の輪）	和泉町、野上町、池上町、山田町、満久町、島町、西野々町、馬渡谷町、大工町	
宇仁小学校（宇仁郷まちづくり協議会）	鍛冶屋町、油谷町、田谷町、国正町、小印南町、青野町	
泉小学校（在田あいあいまちづくり協議会）	殿原町、鴨谷町、笹倉町、中富町、越水町、北町、別所町、上野町	加西インター産業団地第1期地区地区計画区域
		加西インター産業団地第2期3工区地区地区計画区域
		加西インター産業団地第2期5工区地区地区計画区域
九会小学校（九会地区ふるさと創造会議）	田原町、網引町、栄町、桑原田町、繁昌町、上宮木町、下宮木町、鶉野町、中野町	加西南産業団地地区地区計画区域
		加西東産業団地地区地区計画区域
		加西工業団地地区地区計画区域
		鶉野上町産業集積地区地区計画区域
		繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域
		鶉野飛行場跡地東部産業拠点地区地区計画区域
		中野地区地区計画区域
富合小学校（ももこの11（イレブン））	都染町、別府町、常吉町、朝妻町、豊倉町、玉野町、山枝町、玉丘町、青野原町	加西東産業団地地区地区計画区域
		加西工業団地地区地区計画区域
		繁昌町国道372号沿線地区地区計画区域
賀茂小学校（賀茂地区ふるさと創造会議）	福住町、山下町、西横田町、東横田町、鎮岩町、岸呂町、東長町、西長町、東剣坂町、西剣坂町、中山町、大柳町	鎮岩工業団地地区地区計画区域
下里小学校（下里地区ふるさと創造会議）	王子町、戸田井町、両月町、大村町、尾崎町、段下町、中西町、琵琶甲町、新生町、野条町、牛居町、野田町、東笠原町、西笠原町、三口町、坂本町、倉谷町	鎮岩工業団地地区地区計画区域
		倉谷町産業公園地区地区計画区域
		鶉野上町産業集積地区地区計画区域
北条小学校・北条東小学校（北条地区ふるさと創造会議）	北条町小谷、北条町栗田、北条町東高室、北条町西高室、北条町東南、北条町西南、北条町黒駒、北条町古坂、北条町北条、北条町横尾	鎮岩工業団地地区地区計画区域
		東高室次世代へのまちづくり産業立地促進地区地区計画区域
富田小学校（富田まちづくり協議会）	谷町、西谷町、畑町、窪田町、吸谷町、西上野町、市村町、坂元町、福居町、谷口町、吉野町	

加西市役所 建設部 都市計画課/建築課
〒675-2395 兵庫県加西市北条町横尾 1000 番地
☎0790-42-1110 (代)
<https://www.city.kasai.hyogo.jp/>